

# Les résidences secondaires françaises détenues par des Belges et l'impact de la nouvelle CPDI franco-belge

Emilie VAN GOIDSENHOVEN

*Tiberghien Avocats*

## TABLE DES MATIÈRES

I.	Immobilier français détenu directement par un particulier résident belge – Régime fiscal des revenus immobiliers .....	318
A.	Situation actuelle .....	318
B.	Nouvelle CPDI .....	318
II.	Plus-values immobilières .....	319
A.	Plus-values réalisées sur propriétés françaises détenues directement .....	320
1.	Situation actuelle .....	320
2.	Nouvelle CPDI .....	320
B.	Plus-values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière .....	321
1.	Société à prépondérance immobilière – Notion faisant son entrée dans le contexte conventionnel .....	321
2.	Situation actuelle .....	321
3.	Nouvelle CPDI .....	322
C.	En passant, les distributions opérées par une SCI translucide .....	322
1.	Situation actuelle .....	322
2.	Nouvelle CPDI .....	323
III.	Impôt sur la fortune .....	324
A.	Impôt sur la fortune immobilière français .....	324
B.	Nouvelle CPDI et l'IFI .....	324
IV.	Conclusion .....	325

Le 9 novembre 2021, la Belgique et la France ont signé une nouvelle convention tendant à éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune et à prévenir l'évasion et la fraude fiscales (ci-après : la « convention » ou la « CPDI »). L'actuelle convention de double imposition<sup>1</sup>, qui date de 1964 et n'était plus conforme aux dernières normes internationales, a été renégociée pendant une décennie.

La convention aurait en théorie pu entrer en vigueur au plus tôt le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Toutefois, compte tenu de la procédure qui doit encore être suivie (rien qu'en

Belgique, pas moins de six parlements belges doivent intervenir), cette entrée en vigueur se fera vraisemblablement plutôt au 1<sup>er</sup> janvier 2024 (si les démarches nécessaires sont entreprises d'ici là).

Cette nouvelle convention vise à prévenir certaines situations conduisant à une double imposition en matière d'impôt sur revenu ou de la fortune. Elle n'a donc aucune incidence sur la convention de double imposition conclue entre les deux pays en matière de droits de succession<sup>2</sup>. Nous tenons également à souligner qu'il n'existe pas, à l'heure actuelle, de convention

1. Accord du 10 mars 1964 entre la Belgique et la France, tendant à éviter les doubles impositions et à régler l'assistance administrative et juridique réciproque en matière d'impôts sur les revenus.

2. Accord du 20 janvier 1959 entre la Belgique et la France, tendant à éviter les doubles impositions et à régler certaines autres questions en matière d'impôts sur les successions et de droits d'enregistrement.

entre la France et la Belgique visant à éviter la double imposition en matière de droits de donation, ce qui (surtout depuis le 15 décembre 2020 et l'obligation instaurée à cette date d'enregistrer en Belgique tous actes de donation mobilière émanant d'un donateur résident belge) donne régulièrement lieu à des situations de double imposition.

De nombreux résidents belges (personnes physiques) détiennent des biens immobiliers français comme résidence secondaire ou comme investissement (soit directement, soit par l'intermédiaire de sociétés (immobilières) telles que les *sociétés civiles immobilières* (SCI) françaises). La présente contribution décrit les principales conséquences de cette nouvelle convention fiscale dans ce contexte (imposition des revenus immobiliers, des plus-values immobilières (que les biens soient détenus directement ou indirectement) et imposition sur la fortune immobilière).

Ne seront toutefois pas traitées les conséquences de la nouvelle convention à l'égard des personnes morales résidentes belges détenant de l'actif immobilier français, ni de la situation inverse des résidents français possédant des biens immobiliers belges. Il faut toutefois noter que les conséquences décrites ci-dessous pour les résidents belges ne sont pas simplement transposables aux résidents français car la manière dont il est procédé à l'évitement de la double imposition<sup>3</sup> n'est pas identique pour la Belgique et la France.

## I. Immobilier français détenu directement par un particulier résident belge – Régime fiscal des revenus immobiliers

### A. Situation actuelle

En vertu de la convention actuelle, le pouvoir d'imposition afférant aux revenus immobiliers français perçus par des particuliers résidents belges est exclusivement attribué à la France, État de situation des biens concernés. Ces revenus sont exonérés en Belgique, sous réserve de progressivité.

En droit interne français, de manière générale, si l'immeuble français est *donné en location*, une imposition interviendra à l'impôt sur le revenu français sur le revenu

3. Art. 22 CDI (les résidents français bénéficient généralement d'un crédit d'impôt, tandis que côté belge, il est plutôt opté pour un système d'exonération sous condition).

net perçu (loyers – charges) et au *prélèvement* dit « *de solidarité* » de 7,5 %<sup>4</sup> pour les non-résidents de France (qui ne sont pas couverts par la sécurité sociale française et qui résident au sein de l'EEE).

Les taux de l'impôt sur le revenu français (pour les non-résidents) sont actuellement les suivants (taux minimum d'imposition)<sup>5</sup> :

- 20 % jusqu'à 27.478 EUR ;
- 30 % entre 27.478 EUR et 78.570 EUR ;
- 41 % entre 78.570 EUR et 168.994 EUR ;
- 45 % au-dessus de 168.994 EUR.

Les biens *non loués* ne sont quant à eux pas imposés en France (ni à l'impôt sur le revenu ni en matière de prélèvements sociaux).

Outre l'impôt sur le revenu français, qui n'est dû que si le bien est loué, d'autres impositions peuvent par ailleurs s'appliquer, telles que la « *taxe foncière* » (due par le propriétaire/l'usufruitier) et la « *taxe d'habitation* » (qui peut être imposée au propriétaire, au locataire ou à l'utilisateur du bien).

En Belgique, dès lors que depuis cette année les revenus immobiliers étrangers à renseigner dans la déclaration d'impôt (pour l'application de la réserve de progressivité) sont en principe basés sur le revenu cadastral que l'administration attribue aux biens immobiliers étrangers, le fait que le bien soit loué ou non ne joue pas (plus) de rôle<sup>6</sup>. Toutefois, les biens immobiliers étrangers qui sont loués dans un cadre « professionnel » sont toujours imposés sur le loyer effectif (et les avantages locatifs)<sup>7</sup>.

### B. Nouvelle CPDI

Un premier changement introduit par la nouvelle convention en ce qui concerne les revenus des biens immobiliers est le fait que la nouvelle convention se réfère dorénavant à la définition des biens immobiliers donnée par le droit *fiscal* de l'État où le bien est situé<sup>8</sup>, alors que la convention actuelle se contentait de se référer au droit interne de l'État du *situs*, sans préciser quelle branche du droit (c'est-à-dire le droit civil ou le droit fiscal) primait dans ce contexte<sup>9</sup>.

4. C.J.U.E. (1<sup>re</sup> ch.), 6 février 2015, arrêt n° C-623/13, *Ministre de l'Économie et des Finances c. Gérard de Ruyter* ; art. 235<sup>ter</sup> CGI.

5. Avec possibilité toutefois de bénéficiaire du taux moyen lorsqu'il est plus favorable. Art. 197 et 197 A CGI.

6. Loi du 17 février 2021 modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en ce qui concerne les biens situés à l'étranger, *M.B.*, 25 février 2021.

7. Art. 7 C.I.R.

8. Art. 3 nouvelle CPDI franco-belge : « *le sens attribué à ce terme ou expression par le droit fiscal de cet État prévalant sur le sens que lui attribuent les autres branches du droit de cet État* ».

9. Art. 6 ancienne CPDI franco-belge.



*La nouvelle convention apporte-t-elle d'autres modifications au régime fiscal actuel des revenus immobiliers français ?*

À première vue, on pourrait penser que non : après tout, l'article 6 de la nouvelle CPDI confirme le pouvoir d'imposition attribué à la France en ce qui concerne les revenus issus de biens immobiliers français.

Toutefois, la nouvelle convention introduit une nouvelle et importante nuance dans la disposition régissant la prévention de la double imposition. Ainsi, l'article 22 de la nouvelle CPDI prévoit que la Belgique est tenue d'exempter ces revenus (sous réserve de progressivité)<sup>10</sup> « *mais si ce résident est une personne physique, la Belgique n'exempte de l'impôt ces revenus que dans la mesure où ils sont effectivement imposés en France* ». Le paragraphe 11 du protocole à la convention précise en outre qu'« *un élément de revenu ou de fortune est effectivement imposé dans un État contractant lorsque cet élément de revenu ou de fortune est soumis à l'impôt dans cet État contractant et n'y bénéficie pas d'une exemption d'impôt en tant que tel* ».

Les biens immobiliers français *loués* sont, comme décrit ci-dessus, (effectivement) imposés en France à l'impôt sur le revenu français. En ce qui les concerne, le régime fiscal actuel reste donc inchangé : la Belgique continuera d'exonérer ces revenus sous réserve de progressivité.

En ce qui concerne les biens immobiliers français *non loués*, en l'absence de revenus locatifs perçus, la France ne prélève pas d'impôt sur le revenu<sup>11</sup>. *Une imposition à l'impôt sur le revenu en France est-elle nécessaire pour défendre que l'élément du revenu a été effectivement imposé en France au sens de l'article 22 de la nouvelle CPDI et de l'article 11 du protocole ? Ou le paiement de, par exemple, la taxe foncière (qui est calculée sur une valeur locative forfaitaire) suffit-il à cet effet ?*

À proprement parler, l'impôt foncier, qui est également perçu sur les biens immobiliers français non loués, ne fait pas partie de l'impôt sur le revenu français. Cet impôt ne figure d'ailleurs même pas dans la liste des impôts français couverts par la nouvelle convention (contrairement au précompte immobilier belge qui y est repris). Et bien que cette liste ne semble pas être exhaustive sur la base d'une lecture littérale du dispo-

sitif qui fait usage du terme « notamment »<sup>12</sup>, selon les commentaires OCDE, l'énumération est néanmoins en principe considérée comme exhaustive au moment de la signature en ce qui concerne les impôts couverts par la convention<sup>13</sup>. Dans la mesure où il ne pourrait pas être *défendu* que le paiement de la *taxe foncière* aboutisse à ce que l'élément de revenu soit *effectivement* imposé en France au sens de la nouvelle convention, il n'est pas exclu que la Belgique soit à l'avenir autorisée à imposer les revenus d'habitations françaises non louées (et ne doit pas se limiter à une simple exemption sous réserve de progression).

Afin de remédier à ces conséquences (indésirables ?), il n'est apparemment pas exclu qu'un avenant soit signé ou qu'une autre solution soit mise en place pour soumettre également la taxe foncière à la convention / confirmer que la taxe foncière est considérée comme suffisante pour remplir la condition d'imposition effective. À suivre...

Si la Belgique devait (disposer du pouvoir d') imposer les revenus immobiliers français issus de biens non loués, l'impôt belge devrait se fonder sur le revenu cadastral attribué aux biens étrangers<sup>14</sup>.

Finalement, remarquons que ce débat ne se pose pas en ce qui concerne les biens français non loués détenus par des SCI françaises ayant pour associés des résidents belges. Les SCI ayant la personnalité juridique, leurs revenus immobiliers ne sont pas imposés en Belgique au nom des associés belges (aucun revenu immobilier à mentionner dans la déclaration à l'impôt des personnes physiques en Belgique ni de revenu cadastral belge à solliciter pour les propriétés françaises détenues). Ce n'est qu'en cas de distribution éventuelle par ces SCI à leurs associés belges qu'une imposition intervient en Belgique (au titre de dividende – *cfr infra*)<sup>15</sup>.

## II.

### Plus-values immobilières

En matière de taxation des gains en capital, la nouvelle CPDI introduit de nombreuses nouveautés. Nous

10. Art. 22(2)(b), nouvelle CPDI franco-belge : « *Lorsque, conformément à une disposition quelconque de la convention, les revenus reçus ou la fortune possédée par un résident de la Belgique sont exemptés de l'impôt en Belgique, la Belgique peut néanmoins, pour calculer le montant de l'impôt sur le reste du revenu ou de la fortune de ce résident, appliquer le même taux que si les revenus ou les éléments de fortune en question n'avaient pas été exemptés* ».

11. Contrairement à la Belgique qui impose un revenu fictif même si le bien n'est pas loué.

12. En effet, l'article 2, paragraphe 3, du CDI stipule que « *Les impôts actuels auxquels s'applique la convention sont notamment : (...)* ».

13. « *Le paragraphe énumère les impôts en vigueur au moment de la signature de la convention. Cette liste n'a pas de valeur limitative. Elle sert d'illustration aux paragraphes précédents de l'article. Mais il s'agira en principe de la liste complète des impôts levés dans chaque État lors de la signature et couverts par la convention* ». Paragraphe 3 du commentaire de l'article 2 du modèle de convention de l'OCDE.

14. Loi du 17 février 2021 modifiant le Code des impôts sur les revenus 1992 en ce qui concerne les biens situés à l'étranger, *M.B.*, 25 février 2021.

15. Cass., 29 septembre 2016 ; Cass., 21 septembre 2017.

commenterons ci-après le régime fiscal applicable aux plus-values réalisées sur les biens immobiliers français détenus directement par des résidents (particuliers) belges ainsi qu'aux plus-values réalisées sur titres de sociétés à prépondérance immobilière française.

## A. Plus-values réalisées sur propriétés françaises détenues directement

### 1. Situation actuelle

En vertu de l'actuelle CPDI, l'article 3 accordant le pouvoir d'imposition exclusif à l'État de situation des biens en matière de revenus immobiliers s'étend aussi aux plus-values réalisées lors de la cession de ces biens<sup>16</sup>. Dans les deux cas, le pouvoir d'imposition est donc accordé exclusivement au pays de situation des biens.

Ainsi, dans le cas d'un bien immobilier français détenu par un résident fiscal belge, la plus-value est imposable en France. En Belgique, en vertu de la convention, elle devrait au moins être exonérée sous réserve de progressivité<sup>17</sup>, mais depuis l'introduction récente de l'article 171, 8°, du Code des impôts sur les revenus 1992, les plus-values immobilières étrangères sont en principe totalement exonérées en Belgique (*sans* réserve de progressivité)<sup>18</sup>.

### 2. Nouvelle CPDI

Dans la nouvelle CPDI, l'article traitant des revenus immobiliers (article 6) ne s'applique plus aux gains immobiliers. Ces derniers sont désormais traités séparément dans le nouvel article 13 afférant aux « gains en

capital ». Cet article couvre notamment les plus-values sur les biens immobiliers détenus en direct et les plus-values résultant de la cession d'actions, de parts, etc. de sociétés à prépondérance immobilière.

Les plus-values que les résidents belges réaliseraient à la suite de la cession de biens immobiliers français détenus « en direct » peuvent encore toujours être imposées en France en vertu de la nouvelle convention.

En principe, ces plus-values seront soumises à l'impôt sur le revenu et au « prélèvement de solidarité » en France. Le taux d'imposition de ces plus-values à l'impôt sur le revenu français est en principe de 19 %<sup>19</sup>. Toutefois, des abattements pour la durée de détention sont accordés, menant à une exonération totale au bout de 22 ans.

Le taux d'imposition au titre du *prélèvement de solidarité* est quant à lui de 7,5 % (pour autant que le contribuable concerné ne relève pas de la sécurité sociale en France et soit résident au sein de l'EEE)<sup>20</sup>. Des abattements sont également accordés en fonction de la durée de détention du bien, avec une exonération totale après 30 ans :

Durée de détention	Abattement accordé / an – l'impôt sur le revenu	Abattement accordé / an – prélèvement de solidarité
Moins de 6 ans	0 %	0 %
Entre 6 et 21 ans	6 %	1,65 %
22 <sup>e</sup> année	4 %	1,60 %
Après 22 ans	Exemption	9 %
Après 30 ans	Exemption	Exemption

La nouvelle convention prévoit que la Belgique est tenue d'exonérer ces plus-values immobilières françaises avec réserve de progressivité (mais en pratique il s'agira en principe d'une exonération pure, sans réserve de progressivité<sup>21</sup>) pour autant qu'une imposition effective ait eu lieu en France<sup>22</sup>. En l'absence d'imposition effective en France, la Belgique récupère le pouvoir d'imposition, mais qui restera en pratique plutôt théorique (*cf supra*).

Sans vouloir entrer dans les détails du régime fiscal applicable en vertu de la nouvelle CPDI à un contribuable particulier français détenant une propriété immobilière belge, remarquons que si un résident français vend un bien immobilier belge et réalise à

16. Art. 3, § 4, dernière phrase actuelle, CPDI.

17. Art. 19, A, actuelle CPDI.

18. En matière de taxation des plus-values immobilières belges en cas de vente dans un certain délai (5 ou 8 ans), l'impôt des personnes physiques belge ne s'applique qu'aux biens immobiliers belges, de sorte que ce type de plus-value réalisée sur un bien français ne doit en aucun cas être déclarée sur cette base en Belgique (art. 90, 8° et 10°, C.I.R.). En cas de plus-value réalisée en dehors de la gestion dite normale d'un patrimoine privé (ou en cas de spéculation), la plus-value devait en principe être déclarée compte tenu de l'exonération sous réserve de progressivité, bien que cela ait été contesté (voy. Anvers, 22 octobre 2019, 2018/AR/699, *Fisc. Agir.*, 2019, 38/7 ; Anvers, 17 décembre 2019 ; Anvers, 13 janvier 2017, 15/5691/A, *Fisc. Koer.*, 2017/761 ; C. HENDRICKX, « Exemption avec réserve de progression : l'administration fiscale se conforme à la jurisprudence », *Fisc. Act.*, n° 9, 2021, 10). Entre-temps, l'article 171, 8°, C.I.R. a été introduit exonérant les revenus qui, s'ils n'étaient pas exonérés, seraient imposés à un taux distinct en Belgique (comme les plus-values immobilières privées), sans réserve de progressivité (loi du 21 janvier 2022 portant des dispositions fiscales diverses, *M.B.*, 28 janvier 2022, applicable à partir de l'année d'imposition 2021). Techniquement, cette exemption se fera en soumettant les plus-values à un « taux zéro » lors du calcul de la réserve de progressivité. Seules les plus-values réalisées dans le cadre d'une activité professionnelle continueront donc à être imposées à des taux progressifs.

19. Art. 244bis A, IIIbis CGI.

20. Art. 235ter CGI.

21. Art. 171, 8°, C.I.R. (voy. *supra*).

22. Art. 22, 2. (a) et (b), nouvelle CPDI franco-belge.





cette occasion une plus-value, celle-ci sera à l'avenir imposable en France après octroi d'un crédit d'impôt égal à l'impôt belge prélevé sur cette plus-value (ne pouvant toutefois pas excéder l'imposition française), ce qui n'est actuellement pas possible sur la base de la convention actuelle, la Belgique disposant d'un pouvoir d'imposition exclusif<sup>23</sup>.

Les résidents français qui possèdent une résidence secondaire en Belgique et qui souhaitent la vendre ont donc tout intérêt à le faire avant l'entrée en vigueur de la nouvelle CPDI (l'exonération française des plus-values réalisées sur la cession de la résidence principale ne s'applique pas aux résidences secondaires).

Les résidents belges ayant l'intention de quitter la Belgique pour s'installer en France et qui envisageraient de se défaire de leurs biens immobiliers belges, pourraient quant à eux privilégier de réaliser ces cessions avant de devenir résidents français soit peu après leur départ (afin de bénéficier de l'exonération en droit interne français des plus-values réalisées lors de la cession de la résidence principale, laquelle requiert le respect d'un certain nombre de conditions)<sup>24</sup>.

## B. Plus-values sur titres de sociétés à prépondérance immobilière

### 1. Société à prépondérance immobilière – Notion faisant son entrée dans le contexte conventionnel

Dans le cadre de la répartition du pouvoir d'imposer les gains en capital<sup>25</sup>, la nouvelle CPDI introduit la notion de sociétés à prépondérance immobilière dans le contexte conventionnel.

En vertu de l'article 13, 2, de cette nouvelle CPDI : « Les gains provenant de l'aliénation d'actions, parts ou autres droits dans une société, une fiducie ou une institution comparable, dont les actifs sont constitués pour plus de 50 pour cent de leur valeur, directement ou indirectement, de biens immobiliers visés à l'article 6 et situés dans un État contractant, qui ne sont pas affectés par une telle société à l'exercice de son activité d'entreprise, ou de droits portant sur de tels biens, sont imposables dans cet État lorsqu'ils sont soumis, selon la législation de cet État, au même régime fiscal que les gains provenant de l'aliénation de biens immobiliers. Pour l'application de cette disposition, ne sont pas pris en considération les gains tirés de l'aliénation d'actions qui sont inscrites à la cote d'un marché boursier réglementé de l'Espace économique européen ».

23. Art. 22, 1, nouvelle CPDI franco-belge.

24. Art. 150 U, II, 1°, CGI ; BOI-RFPI-PVI-10-40-10.

25. Art. 13 nouvelle CPDI franco-belge.

De manière générale, l'introduction de cette disposition aura *de facto pour effet* de maintenir le mode d'imposition des plus-values sur les actions de sociétés à prépondérance immobilière tel qu'il existe actuellement (et notamment depuis la décision du Conseil d'État français du 24 février 2020<sup>26</sup>) : en effet, à l'heure actuelle, l'administration française assimile déjà les plus-values sur les actions de sociétés « à prépondérance immobilière (française) » à des plus-values immobilières au sens de la convention actuelle (art. 3) (voy. *infra*)<sup>27</sup>.

## 2. Situation actuelle

En vertu de la convention franco-belge actuelle, le pouvoir d'imposition afférant aux plus-values sur actions réalisées par un résident fiscal belge (personne physique) revient en principe exclusivement à la Belgique, et ce sur la base de l'article 18 (l'article résiduel).

Toutefois, l'hypothèse d'une plus-value réalisée par un résident belge sur les titres d'une société (française ou autre) « à prépondérance immobilière (française) » n'était pas explicitement réglée par la convention actuelle. Selon une lecture traditionnelle, l'article 18 s'applique dans un tel cas et sur cette base, le pouvoir d'imposition revient exclusivement à la Belgique (État de résidence de l'actionnaire).

Toutefois, l'administration française a considéré que les titres de sociétés « à prépondérance immobilière (française) » sont à considérer comme des biens immobiliers français<sup>28</sup>. Le 24 février 2020, le Conseil d'État français a confirmé cette position concernant les titres d'une « société civile immobilière française », puisqu'en droit fiscal français la plus-value réalisée sur les titres de ces sociétés est traitée de la même manière que la plus-value réalisée sur des biens immobiliers (détenus en direct)<sup>29</sup>.

En vertu de cette jurisprudence, la plus-value réalisée par un résident belge lors de la cession de titres d'une société à prépondérance immobilière doit être traitée comme une plus-value immobilière française au sens de la convention (art. 3).

Cette qualification farouchement critiquée par la doctrine française<sup>30</sup> implique que les plus-values réalisées

26. Conseil d'État français, 24 février 2020, n° 436392.

27. BOI-INT-CVB-BEL-10-10, n° 130.

28. BOI-INT-CVB-BEL-10-10, n° 130.

29. Conseil d'État, 24 février 2020, n° 436392 et art. 244bis A, CGI.

30. B. SAVOURÉ et Y. MOREAU-COTTEN, « Nouveau coup dur pour les sociétés civiles immobilières dans le contexte franco-belge », *La Revue fiscale du patrimoine*, n°s 7-8, juillet-août 2020, 1 ; CMS Francis Lefebvre, « Les parts sociales sont-elles des immeubles ? Le conseil d'État n'en doute pas ! », *Option Finance*, 13 avril 2020 ; A. PANDO, *SCI des résidents belges : le Conseil d'État reconnaît à la France le droit d'imposer les plus-values de cession*, [www.actu-juridique.fr](http://www.actu-juridique.fr) ; Cabinet

sur titres de sociétés à prépondérance immobilière française ne relèveraient pas de l'article 18 de la convention (conférant le pouvoir d'imposition à la Belgique), mais de l'article 3 de la convention (conférant le pouvoir d'imposition à la France). Suite à la décision du Conseil d'État français, dont la lecture n'est selon nos informations pas partagée par l'administration fiscale belge, l'administration fiscale française a mis en demeure plusieurs actionnaires belges (tant particuliers que personnes morales) qui ont réalisé des plus-values sur des actions de sociétés à prépondérance immobilière française.

Relevons finalement dans ce contexte, que le droit interne français impose la plus-value réalisée par un non-résident français sur les titres d'une société à prépondérance immobilière française comme une plus-value immobilière<sup>31</sup>. Pour les résidents fiscaux français (personnes physiques), la plus-value réalisée sur les titres d'une société civile immobilière relevant du régime de la *translucidité* est également imposée comme une plus-value immobilière<sup>32,33</sup>, tandis que celle réalisée sur actions d'une société à prépondérance immobilière *soumise à l'impôt des sociétés français* est imposée comme une plus-value mobilière<sup>34</sup>.

### 3. Nouvelle CPDI

La nouvelle CPDI confirme que le pouvoir d'imposer les plus-values sur actions réalisées par un résident fiscal belge revient à la Belgique, mais modifie ce principe sur au moins deux points. Désormais, la CPDI attribue la compétence fiscale à la France, d'une part en ce qui concerne les plus-values sur les actions de sociétés dites « à prépondérance immobilière française », et d'autre part en ce qui concerne les plus-values réalisées sur les participations substantielles françaises (ne faisant pas l'objet de la présente contribution).

Plus précisément, l'article 13 de la nouvelle convention attribue désormais explicitement à la France le pouvoir d'imposer les gains provenant de la cession d'actions, parts ou autres droits dans une société (française ou étrangère) dont plus de 50 % de la valeur des actifs est constituée, directement ou indirectement, de biens

.....  
Bornhauser, *Plus-values immobilières des résidents belges : le Conseil d'État valide l'imposition en France des cessions de parts de SCI*, [www.blog.bornhauser-avocats.fr](http://www.blog.bornhauser-avocats.fr) ; B. JOUANNEAU et V. MICHAUX, *Signature d'une nouvelle convention fiscale entre la France et la Belgique*, [www.gide-realestate.com](http://www.gide-realestate.com).

31. Art. 244bis A, CGI.

32. Art. 150 UB, CGI.

33. C. DOCCLO, « La jurisprudence française sur le traitement par la convention franco-belge des plus-values sur des parts de sociétés immobilières, racontée par une belge », *T.F.R.*, 2020/17, n° 589.

34. Art. 150 A, CGI.

immobiliers situés en France et qui ne sont pas utilisés par cette société pour l'exercice de son activité, s'ils sont imposés en vertu du droit français comme des gains provenant de la cession de biens immobiliers. Toutefois, il n'est pas tenu compte des gains obtenus lors de la cession d'actions cotées sur un marché réglementé de l'EEE.

De manière générale, cela conduit donc *de facto* au même résultat que la jurisprudence actuelle du Conseil d'État français, appliquée par l'administration fiscale française. En revanche, cette disposition ne s'applique pas (pour l'instant) à la situation inverse, c'est-à-dire aux plus-values réalisées sur les actions de sociétés à prépondérance immobilière belge, dès lors que la Belgique ne prévoit pas en son droit interne l'application du régime fiscal des plus-values immobilières aux titres de sociétés dont plus de 50 % des actifs seraient composés d'actif immobilier belge.

La plus-value réalisée par l'actionnaire résident belge personne physique sur les titres d'une société à prépondérance immobilière belge sera dès lors imposable en France à l'impôt sur le revenu et au *prélèvement de solidarité* (taux et abattements voy. *supra*).

## C. En passant, les distributions opérées par une SCI translucide

### 1. Situation actuelle

De nombreux résidents belges (notamment sur les conseils de notaires français) détiennent leur seconde résidence par le biais d'une SCI translucide française.

En effet, la SCI est à l'immobilier français ce que la société belge est aux portefeuilles d'investissement : *un véhicule de contrôle optimal dans le cadre de la planification successorale*. L'objet social de la SCI est non commercial et la rédaction des statuts bénéficie d'une très grande liberté contractuelle. Contrairement aux sociétés de personnes, la SCI française dispose de la personnalité juridique en vertu du droit des sociétés français.

Le régime fiscal applicable à une SCI diffère en fonction de son activité, de la qualité de ses actionnaires et de son assujettissement volontaire ou non à l'impôt des sociétés<sup>35</sup>. Dans le cas d'une SCI translucide, bien que la base taxable soit déterminée au niveau de la SCI, le résultat sera imposé directement au nom des associés (selon le régime fiscal auquel ces derniers sont soumis),

35. E. VAN GOIDSENHOVEN, « L'Impôt français sur la fortune immobilière et son application aux résidences secondaires françaises des Belges », *VIP*, 2018/4, 33.



que le résultat soit distribué ou non à ces derniers<sup>36</sup>. Lorsque la SCI translucide procède à la distribution ultérieure de ses revenus immobiliers ou de la plus-value immobilière qu'elle aurait réalisée en cas de vente, aucune imposition (complémentaire) n'intervient en France<sup>37</sup>.

La question du traitement fiscal en Belgique d'une telle distribution à un actionnaire résident belge a fait débat pendant des années.

Le 2 décembre 2004, la Cour de cassation belge avait jugé que, compte tenu des caractéristiques des sociétés translucides, ces distributions devaient être considérées comme des revenus immobiliers au sens de la convention franco-belge (actuelle) et devaient donc être exonérées en Belgique dans le chef de l'actionnaire résident belge<sup>38</sup>.

Cependant, l'administration fiscale belge ne s'est pas résignée à cette jurisprudence et en 2016 et 2017, la Cour de cassation (belge) en a finalement décidé autrement<sup>39</sup>. En effet, la Cour a finalement estimé que, compte tenu du régime fiscal français, les parts d'une SCI translucide ne sont assimilables à de biens immobiliers et que, par conséquent, l'article 3 de la CPDI (qui attribue le pouvoir d'imposition exclusivement à la France en matière de revenu immobilier français) ne s'applique pas aux distributions accordées par une SCI à un associé belge personne physique. En résumé, ces distributions n'étant pas non plus couvertes par une autre disposition spécifique de la convention actuelle, l'article 18 de la CPDI s'applique et la Belgique dispose en tant qu'État de résidence du pouvoir d'imposer ces distributions, au titre de dividendes au taux (actuel) de 30 % sous le couvert de l'article 18 du C.I.R. 1992.

Par ailleurs, le tribunal de première instance de Bruxelles a récemment statué dans le même sens concernant les distributions à un actionnaire belge personne physique effectuées par une *société civile d'exploitation agricole* française soumise au régime de la translucidité en France<sup>40</sup>.

## 2. Nouvelle CPDI

Il est désormais clairement indiqué que la qualification des montants versés par une SCI translucide se fait conformément aux dispositions du C.I.R. belge : « Pour l'application des dispositions du paragraphe 2 de l'article 22, la nature des sommes qui sont payées ou attribuées à un porteur de parts, associé ou membre par une personne visée au paragraphe 4 de l'article 4 est déterminée conformément aux dispositions du Code des impôts sur les revenus 1992 »<sup>41</sup>.

Dans le cadre de la nouvelle convention franco-belge, la situation actuelle décrite ci-dessus reste donc inchangée. En vertu de sa législation interne, la France n'impose pas les distributions effectuées par une SCI translucide à ses associés belges et la Belgique les impose au taux de 30 %, alors que les revenus distribués ont déjà été imposés en France au nom des associés en application du régime de translucidité.

Il est étonnant de constater que la CPDI franco-luxembourgeoise du 20 mars 2018, qui prévoit de manière similaire que le Luxembourg dispose de la faculté d'imposer les distributions effectuées par une SCI translucide à un résident fiscal luxembourgeois comme un dividende permet, contrairement au contexte franco-belge, d'éviter les situations de double imposition. En effet, le protocole de la CPDI franco-luxembourgeoise indique : « En ce qui concerne l'article 22, il est entendu qu'afin d'éliminer la double imposition concernant les revenus perçus par un résident du Luxembourg via une société mentionnée au paragraphe 4 de l'article 4, le Luxembourg accorde sur l'impôt afférent à ce revenu une déduction égale au montant de l'impôt payé en France. Cette déduction ne peut toutefois excéder la fraction de l'impôt, calculée avant déduction, correspondant à ces revenus »<sup>42</sup>.

Il est donc regrettable qu'aucune mesure similaire n'ait été prise dans le contexte franco-belge.

36. Comme déjà indiqué, l'État de situation, en l'occurrence la France, dispose généralement de pouvoirs d'imposition en ce qui concerne les revenus des biens immobiliers, ce qui est également vrai pour les revenus dont bénéficient les SCI translucides en particulier.

37. En droit interne français, les distributions de dividendes ne sont imposées que si elles sont effectuées par des sociétés qui sont (seraient) normalement soumises à l'impôt sur les sociétés, et non sur des SCI translucides – art. 108 CGI ; F. LEFEBVRE, *Mémento Fiscal 2022*, Éditions Francis Lefebvre, Dalloz, n° 24270.

38. Cass., 2 décembre 2004, *F.J.F.*, 2005, 179.

39. Cass., 29 septembre 2016 ; Cass., 21 septembre 2017.

40. Civ. Bruxelles (7<sup>e</sup> ch.), 15 novembre 2021, 2020/1552/A.

41. Paragraphe 12 du protocole.

42. Paragraphe 5 du protocole. Voy. également BOFIP BOI-INT-CVB-LUX-10, 240 : « Si le bénéfice de la société française était ultérieurement appréhendé, sous la forme de produits de participation, par les associés résidents du Luxembourg, cet État pourrait le cas échéant les imposer selon la qualification que leur confère la législation fiscale luxembourgeoise. Dans ce cas, le Luxembourg serait tenu d'éliminer la double imposition en résultant en vertu du point 5 du protocole de la convention, qui reprend le principe fixé par le paragraphe 2 de l'article 19 de la convention du 1<sup>er</sup> avril 1958 ».

### III. Impôt sur la fortune

#### A. Impôt sur la fortune immobilière français

Contrairement à la Belgique, la France connaît un impôt sur la fortune immobilière : l'*Impôt sur la Fortune Immobilière* (« IFI »).

L'IFI français est dû et une obligation déclarative est d'application dès que la base imposable des biens immobiliers français détenus atteint une valeur de 1 300 000 euros au 1<sup>er</sup> janvier de la période imposable. Les conjoints, les partenaires, les cohabitants de fait et les enfants mineurs sont considérés comme un seul « foyer fiscal IFI ». Dès que l'un d'eux ou ensemble dépassent le seuil de 1 300 000 euros, l'IFI est donc dû<sup>43</sup>.

Les biens immobiliers français détenus par l'intermédiaire de sociétés (françaises ou non) sont également inclus dans le calcul de la base imposable de l'IFI. La base imposable correspond alors à la fraction de la valeur des actions représentant des biens/droits immobiliers français. En revanche, les biens immobiliers français à usage professionnel ne sont pas pris en compte<sup>44</sup>. Sous certaines conditions, les dettes contractées par l'entreprise sont prises en compte pour déterminer ladite fraction imposable.

En outre, à nouveau sous certaines conditions, les dettes contractées par le contribuable même pour l'acquisition/rénovation du bien (immeuble) imposable peuvent être déduites pour déterminer la base imposable.

En cas de démembrement de propriété, l'IFI est dû par l'usufruitier sur la valeur en pleine propriété (sous réserve d'exceptions spécifiques).

Les taux applicables sont les suivants :

Valeur nette imposable des actifs	Taux applicable
Jusqu'à 800 000 EUR	0 %
Entre 800 000 et 1 300 000 EUR	0,50 %
Entre 1 300 000 et 2 570 000 EUR	0,70 %
Entre 2 570 000 et 5 000 000 EUR	1 %
Entre 5 000 000 et 10 000 000 EUR	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 EUR	1,50 %

43. E. VAN GOIDSENHOVEN, « L'impôt français sur la fortune immobilière et son application aux résidences secondaires françaises des Belges », *op. cit.*

44. Des conditions spécifiques s'appliquent.

#### B. Nouvelle CPDI et l'IFI

Alors que la convention actuelle ne couvre que les impôts sur le revenu, la nouvelle CPDI englobe également l'impôt sur la fortune. Sont considérés comme impôts sur la fortune : « *les impôts perçus sur la fortune totale, ou sur des éléments de la fortune* »<sup>45</sup>.

La nouvelle convention prévoit tout d'abord que la fortune constituée par des biens immobiliers, que possède un résident d'un État contractant (en l'espèce la Belgique) et qui sont situés dans l'autre État contractant (la France), est imposable dans cet autre État (la France). Sont ici visés, les biens immobiliers détenus directement par un contribuable<sup>46</sup>.

Ce même principe (imposition dans l'État de situation) s'applique à la fortune constituée par des actions, parts ou autres droits dans une société, dont plus de 50 % de la valeur de l'actif représente (directement ou indirectement) de biens immobiliers situés dans un État contractant. À cette fin, ne sont toutefois pas pris en considération les biens immobiliers utilisés directement par la société pour l'exercice de sa propre activité d'entreprise<sup>47</sup>.

L'alinéa 5 de l'article 21 de la nouvelle CPDI prévoit en outre que tous les biens non visés par un alinéa précédent ne sont imposables que dans l'État de résidence du contribuable. Toutefois, si l'État de résidence ne les soumet pas effectivement à un impôt sur la fortune, c'est l'autre État qui regagne le pouvoir d'imposition<sup>48</sup>.

Prenons le cas d'un résident belge, seul détenteur des actions nominatives d'une société possédant à la fois une propriété française (d'une valeur de 1 600 000 EUR) et deux propriétés belges (dont la valeur cumulée atteint 2 500 000 EUR). Actuellement, ce résident belge est redevable en France de l'IFI en raison des biens français qu'il détient indirectement, et ce à hauteur de la fraction de la valeur des actions de la société représentative de biens ou droits immobiliers français.

Comme la société dans cet exemple n'est pas une société à prépondérance immobilière (puisque l'immobilier français représente moins de 50 % des actifs de la société), la France ne dispose pas du pouvoir d'imposition pour prélever l'impôt sur la fortune (IFI) en vertu de l'article 21, alinéa 2, de la nouvelle CPDI. En effet, ce pouvoir d'imposition revient à la Belgique en vertu du 5<sup>e</sup> alinéa de cette même disposition. Toutefois, tant que la Belgique ne soumet pas ces actifs à un impôt sur la fortune, la France reste compétente pour y appliquer l'IFI en vertu du 6<sup>e</sup> alinéa.

45. Art. 2, al. 2, nouvelle CPDI franco-belge.

46. Art. 21, al. 1<sup>er</sup>, nouvelle CPDI franco-belge.

47. Art. 22, al. 2, nouvelle CPDI franco-belge.

48. Art. 21, al. 6, nouvelle CPDI franco-belge.



#### IV. Conclusion

La nouvelle convention préventive de double imposition franco-belge n'apporte pas trop de changements pour les propriétaires belges de secondes résidences, à l'exception de quelques nouveautés notables.

Ainsi, à l'avenir, il n'est pas exclu que la Belgique soit (autorisée à) imposer les revenus des résidences françaises non louées (sans devoir se limiter à une simple exonération sous réserve de progression). Comprenant qu'il s'agirait d'une conséquence non désirée, il est à espérer que ce point sera clarifié d'ici l'entrée en vigueur de la nouvelle CPDI.

En matière de plus-values immobilières, la porte, qui est actuellement encore entrouverte pour les discussions

sur l'imposition des plus-values sur titres de sociétés « à prépondérance immobilière française » réalisées par un résident belge, sera définitivement fermée avec la nouvelle convention, confirmant le pouvoir d'imposition attribué à la France en la matière.

En ce qui concerne le régime fiscal applicable aux distributions de SCI translucides, c'est le *statu quo*. Conformément aux arrêts de la Cour de cassation de 2016 et 2017, celles-ci resteront imposables en tant que dividendes en Belgique et aucune mesure n'a été prise afin d'éviter une double imposition dans ce contexte.

Enfin, l'application de l'IFI reste également inchangée, du moins tant que la Belgique n'applique pas un impôt sur la fortune aux titres de sociétés détenant pour moins de 50 % d'actifs des biens immobiliers français.

