

Votre immobilier à l'étranger

Les conséquences fiscales de la propriété immobilière
en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Espagne, en Italie et au Portugal.

Comme de nombreux Belges, vous rêvez peut-être de posséder un mas en Provence, un appartement sur la digue de Cadzand ou un chalet au pied des pistes de Garmisch. Autrement dit, une seconde résidence dans une des plus belles régions de nos pays voisins ou du sud de l'Europe.

L'acquisition d'une seconde résidence à l'étranger a toutefois de multiples implications, que vous devez connaître avant de prendre votre décision. Citons tout d'abord les prescriptions urbanistiques. Ensuite, vous devez savoir que les notaires étrangers ne procèdent pas nécessairement aux mêmes recherches que chez nous. Soulignons aussi de multiples aspects pratiques et financiers, pour lesquels votre courtier et votre banquier pourront vous aider. Il y a encore le droit civil, et notamment les dispositions qui déterminent à qui revient finalement la seconde résidence. Diverses options s'offrent à vous : contrat de mariage, donation, testament, etc. Plusieurs de ces techniques ont été intégrées dans les instruments juridiques européens, ce qui simplifie leur exécution dans d'autres pays. Enfin, vous devez bien évidemment aussi tenir compte des implications fiscales. Ci-dessous, vous trouverez un tour d'horizon de ces différents thèmes, pays par pays. Pour des raisons de lisibilité, la présente synthèse se limite à la propriété immobilière détenue en personne physique, et non par une société. Des dispositions différentes s'appliquent en effet à ce dernier cas.

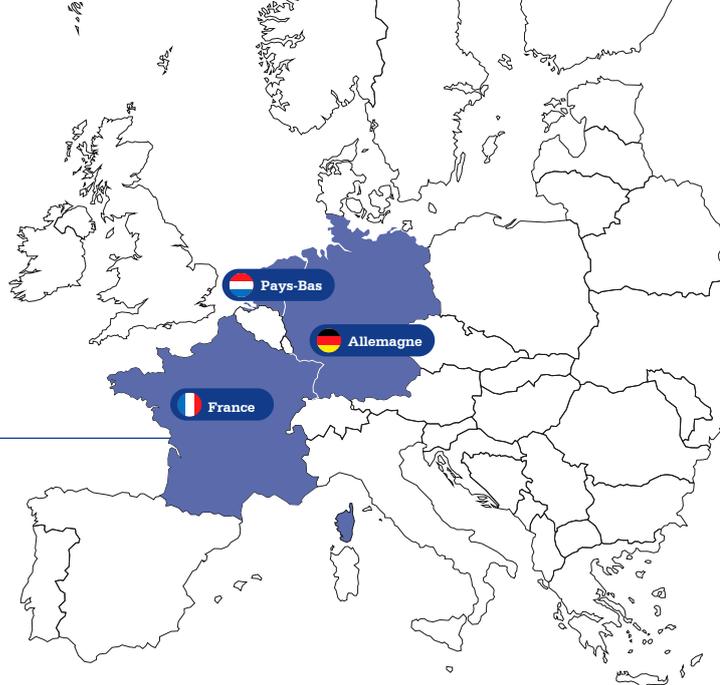
Découvrez les conséquences fiscales de la propriété immobilière...

p. 03-08 **en France, aux Pays-Bas et en Allemagne**

p. 09-13 **en Espagne, en Italie et au Portugal**



Les conséquences fiscales de la propriété immobilière en France, aux Pays-Bas et en Allemagne



Belgique

Pourquoi la Belgique ?

Vous serez sans doute étonné de voir un dossier consacré à l'immobilier à l'étranger débiter par la Belgique. Ce choix s'explique par une excellente raison. En tant que résident belge, vous êtes en principe imposé sur l'ensemble de vos revenus, et donc également sur les revenus générés par vos avoirs immobiliers à l'étranger.

Voilà pour le principe. Bonne nouvelle cependant, la Belgique a conclu des traités avec la France, les Pays-Bas et l'Allemagne, en vertu desquels vous n'êtes pas effectivement imposé sur les revenus immobiliers dans ces trois pays. Votre **seule obligation consiste à déclarer ces revenus dans votre déclaration fiscale annuelle belge** pour la réserve de progression, avec pour conséquence que vos autres revenus (belges) pourraient être imposés dans une tranche légèrement supérieure. N'oubliez pas que, depuis que les échanges internationaux de données se sont intensifiés, le fisc belge dispose de nombreuses informations sur ce que vous possédez à l'étranger !

Quel montant déclarer ?

Le montant à déclarer dans la rubrique des revenus immobiliers étrangers **varie selon que le bien est donné en location ou non**. Pour les périodes où vous ne louez pas votre bien (et donc où vous l'occupez ou pouvez l'occuper vous-même), vous devez en principe déclarer la valeur locative brute moyenne. Vous pouvez évaluer cette valeur vous-même, par exemple en demandant une estimation à un courtier local ou sur la base du loyer demandé pour des maisons ou appartements similaires. Pour les périodes où votre bien est loué, vous devez en principe déclarer le loyer réellement perçu.

La jurisprudence européenne a toutefois remis en question l'application obligatoire de ce critère belge dans le contexte européen. La Cour européenne de Justice a à nouveau condamné la Belgique en 2018 en raison de la différence de traitement fiscal entre les biens immobiliers belges et européens non loués. En Belgique, les biens immobiliers non loués sont imposés sur la base du revenu cadastral (RC) indexé, qui est souvent largement inférieur au loyer théorique de l'immobilier à l'étranger. Une discrimination similaire s'applique aux biens immobiliers loués (à des particuliers), même si la Cour européenne ne s'est pas encore prononcée à ce sujet.

Bien que la législation n'ait pas (encore) été modifiée, l'administration a publié dès 2016 une circulaire en vertu de laquelle, pour plusieurs pays étrangers, le contribuable peut

déclarer l'équivalent étranger du revenu cadastral belge. **En France**, la valeur locative brute est calculée en fonction de la base d'imposition, un montant qui figure sur l'avis d'impôt de la taxe foncière, multiplié par deux. Aux **Pays-Bas**, vous pouvez fixer la valeur locative brute estimée sous la forme d'un pourcentage du WOZ (*waarde onroerende zaak* – voir ci-dessous). **En Allemagne**, il n'existe pas d'équivalent du revenu cadastral, mais vous pouvez y déclarer 22,5% de la valeur locative brute annuelle.

De ces revenus bruts, vous pouvez déduire les impôts que vous avez payés. En France, vous pouvez déduire la taxe foncière que vous avez payée, mais pas la taxe d'habitation. Aux Pays-Bas, il s'agit de l'*onroerendezaakbelasting*. En Allemagne, vous pouvez aussi déduire la *Grundsteuer* payée. Par ailleurs, une déduction forfaitaire pour frais de 40% est intégrée dans la déclaration, et vous pouvez déduire les éventuels intérêts du financement de votre bien immobilier (voir ci-dessous).

Et votre crédit ?

Les intérêts payés peuvent en principe être déduits de vos impôts sur le revenu : c'est la **déduction fédérale des intérêts ordinaires**. Il est important de souligner qu'il ne doit pas nécessairement s'agir d'un prêt hypothécaire. Vous pouvez également déduire les intérêts d'un crédit bancaire ordinaire, pour autant que ce crédit ait été contracté exclusivement aux fins d'acquérir ou de conserver le bien immobilier. Il est donc important d'en discuter au préalable avec votre banquier, et d'intégrer éventuellement cette précision dans les documents du crédit.

Par ailleurs, vous pouvez également bénéficier d'un **avantage fiscal pour les remboursements en capital** : la réduction d'impôts pour l'épargne à long terme de 30%. Contrairement à la déduction des intérêts ordinaires, une inscription hypothécaire est bel et bien nécessaire, outre quelques conditions additionnelles. Le montant de la réduction d'impôts est limité à un plafond absolu de 2.390 euros.

Quid en cas de revente ?

La Belgique n'impose pas la vente d'un bien immobilier à l'étranger. L'éventuelle plus-value réalisée ne doit même pas être mentionnée dans votre déclaration. >

› Et en cas de donation ou de décès ?

Aucun impôt n'est dû en Belgique sur la donation d'un bien immobilier à l'étranger. Une récente proposition de loi vous obligera néanmoins à faire enregistrer cette donation en Belgique.

Il n'en va pas de même pour les droits de succession. Lors du décès d'un résident belge, les héritiers acquittent des **droits de succession sur l'ensemble de ses actifs, y compris les biens immobiliers à l'étranger.** Des règles de valorisation spécifiques s'appliquent à ces biens. En tout état de cause, vous pourrez déduire des droits de succession en Belgique l'impôt successoral réellement payé à l'étranger. Remarque importante : la réduction des droits de succession ne peut pas donner lieu à un remboursement (dans l'hypothèse où les droits payés à l'étranger seraient supérieurs aux droits à payer en Belgique).



France

Quid à l'achat ?

Lors de l'achat d'un bien immobilier en France, vous êtes redevable de **droits d'enregistrement**. La base imposable est la valeur marchande de l'habitation, qui se monte au minimum au prix de vente convenu. Le tarif varie entre 5,09% et 5,81%, selon la région où le bien est situé. Des droits additionnels de 0,10% sont dus pour l'enregistrement.

L'acheteur est en outre tenu de payer des **frais d'hypothèque** s'il prend une hypothèque sur son bien. Ces frais se composent d'un montant fixe de 25 euros et d'une taxe de la publicité foncière de 0,715%, calculée sur le montant garanti.

Et durant la jouissance ?

La France ne taxe que les loyers réellement perçus. La base imposable est alors déterminée en fonction de la valeur cadastrale. Si vous n'utilisez votre seconde résidence qu'à votre usage propre, vous n'avez en principe pas de revenus imposables.

Les **revenus fonciers nets** sont imposables selon un régime progressif. Vous êtes exonéré jusqu'à 10.064 euros, après quoi les taux varient entre 11% et 45%, selon les tranches de revenus. Au-delà de 157.806 euros, vous payez 45% d'impôts. Pour les biens de grande valeur, vous devez aussi tenir compte de la taxe sur les loyers élevés. Il s'agit d'une taxation exceptionnelle de 3% sur les revenus fonciers compris entre 250.000 et 500.000 euros, et de 4% au-delà de 500.000 euros. Les revenus fonciers nets sont en outre soumis à des prélèvements sociaux, au tarif réduit de 7,5%.

Outre l'impôt sur le revenu, vous devez aussi tenir compte en France de **l'impôt sur le patrimoine**. Le tarif est compris entre 0,50% et 1,50% à partir de 10 millions d'euros. La première tranche – jusqu'à 800.000 euros – est exonérée. En cas de division entre usufruit et nue-propriété, l'impôt sur le patrimoine est dû par l'usufruitier, sur la valeur de la pleine propriété.

Si vous avez contracté un emprunt pour acquérir votre seconde résidence, vous pouvez le déduire de la base



› imposable. Il est cependant essentiel que cet emprunt ait été contracté dans le seul but de financer l'achat, la rénovation et/ou la conservation de l'habitation. La formulation de l'acte de crédit est donc cruciale.

Récemment encore, les crédits 'bullet' étaient une pratique courante pour faire baisser l'impôt sur le revenu, car l'intégralité du capital était déductible chaque année. La législation en la matière a cependant changé. Un plafonnement de la déduction a été instauré, sous la forme d'un amortissement fictif du capital. L'éventuel amortissement réel du capital n'est donc plus un élément pertinent.

Il existe par ailleurs une restriction d'ordre général pour les biens immobiliers dont la valeur excède les 5 millions d'euros et financés par emprunt à plus de 60%. Dans ce cas, la déduction est plafonnée à 50%, sauf s'il peut être prouvé que la dette n'a pas été contractée à des fins essentiellement fiscales.

La **déclaration à l'impôt du patrimoine** est obligatoire dès que la base imposable dépasse 1,3 million d'euros. Dans le cas des personnes mariées, des partenaires qui ont conclu un pacte de solidarité et des cohabitants de fait, qui sont imposés conjointement, c'est la valeur totale du bien immobilier qui est prise en compte, et non la part individuelle.

En marge de l'impôt sur le revenu et sur le patrimoine, vous devez également tenir compte de **divers impôts locaux** propres à la France : la taxe foncière sur les propriétés bâties et la taxe d'habitation. Dans les deux cas, la base imposable est la valeur cadastrale. Quant au taux, il varie d'une commune à l'autre.

Quid en cas de vente ?

En principe, l'**éventuelle plus-value** que vous réalisez lors de la vente d'une résidence secondaire en France **est imposable**. Le taux est de 19%, majoré de 7,5% de prélèvements sociaux. Lorsque la plus-value est supérieure à 50.000 euros, une majoration additionnelle est d'application.

Durant les cinq premières années qui suivent l'achat, vous payez une taxe sur le montant total de la plus-value. À partir de la sixième année, l'assiette imposable est diminuée d'un abattement. L'exonération est totale après 22 ans pour l'impôt sur le revenu et 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Quid en cas de donation ?

En France, des **droits de donation** sont dus en cas de donation. Le taux applicable dépend de la base imposable et du degré de parenté. Entre époux, partenaires ayant conclu un pacte de solidarité et parents en ligne directe, les taux s'étagent de 5% à 45% à partir de 1.805.677 euros. Entre frères et sœurs, le tarif est de 35% jusqu'à 24.430 euros et de 45% à partir d'un montant supérieur. Entre tiers, les

taux peuvent aller jusqu'à 60%. Des abattements s'appliquent toutefois à chaque catégorie : 80.724 euros pour les conjoints et partenaires, 100.000 euros pour les descendants directs, 15.932 euros pour les frères et sœurs, 7.967 euros pour les neveux et nièces, 31.865 euros pour les petits enfants et 5.310 euros pour les arrière-petits-enfants.

En cas de donation avec réserve d'usufruit, l'abattement s'applique sur la valeur de nue-propriété. L'évaluation de l'usufruit et de la nue-propriété s'effectue sur la base d'une grille légale.

En cas de donation à une œuvre caritative, c'est l'association bénéficiaire qui acquitte les droits de donation. Est exemptée de droits, toute donation à une fondation d'utilité publique qui utilise le bien immobilier exclusivement à des fins environnementales, scientifiques, culturelles, artistiques ou de protection des animaux. Une telle donation est en outre déductible à 66% de l'impôt sur le revenu et à 75% de l'impôt sur le patrimoine, pour autant que la fraction déductible se monte à moins de 20% du revenu imposable total.

Quid en cas de décès ?

En matière de droits de succession, la France et la Belgique ont conclu une **convention de prévention de la double imposition** qui détermine, selon les cas, lequel de ces deux pays prélève les droits de succession. Pour les biens immobiliers, cette compétence revient à la France, tandis que la Belgique accorde une réduction des droits de succession qu'elle perçoit sur la résidence secondaire en France. Les taux d'imposition sont identiques à ceux des droits de donation (voir ci-dessus), hormis l'exonération qui s'applique entre époux et partenaires ayant signé un **pacte de solidarité**. Cette exonération n'a toutefois aucun impact, car la Belgique imposera de toute façon des droits de succession.

Le solde restant dû et les intérêts encore à courir sur l'emprunt contracté pour acquérir l'habitation peuvent être déduits de l'actif imposable, et ce à la condition expresse que l'emprunt ait été manifestement contracté pour acquérir et/ou rénover le bien.

Par ailleurs, vous devez tenir compte d'un droit d'enregistrement additionnel de 125 euros, majorés de 0,1% de prélèvement social.

Une solution alternative consiste à opter pour le démembrement : les parents acquièrent l'usufruit et les enfants la nue-propriété. Lors du décès de l'usufruitier, le nu-propriétaire obtient la pleine propriété du bien sans devoir acquitter de droits, ni en France ni en Belgique. Tous les détails de cette opération doivent cependant être soigneusement pensés, tant du point de vue belge que français.

› Une SCI a-t-elle encore du sens ?

La **Société Civile immobilière** (SCI) est une technique très répandue pour acquérir un bien immobilier en France. Bien que la SCI soit une personnalité juridique distincte, ses actionnaires sont généralement taxés en France comme s'ils possédaient directement le bien immobilier, et ce, qu'il y ait eu distribution de bénéfices ou non (ce régime est encore appelé 'translucide').

Le fisc (et les tribunaux) belge n'accepte plus la transparence fiscale française. Il y a donc risque de double imposition : en France sur les revenus perçus par la SCI, et en Belgique sur la distribution de bénéfices effectuée par la SCI.

La Belgique et la France renégocient actuellement leur Convention, dans le but de prévenir cette double imposition. En attendant, vous devez être particulièrement vigilant dans tout ce qui touche aux SCI.



Pays-Bas

Quid à l'achat ?

Lors de l'achat d'un bien immobilier aux Pays-Bas, vous payez des **droits de mutation** sur le prix d'achat. Le tarif est de 2% pour une résidence principale et de 8 % pour les autres biens résidentiels, comme une maison de vacances. Si vous achetez un bien immobilier neuf, vous payez 21% de TVA. Par 'neuf', le législateur néerlandais entend 'moins de deux ans après la première occupation'.

Et durant la jouissance ?

Aux Pays-Bas, vous devrez déposer une **déclaration fiscale en tant que contribuable étranger**. La taxation se fait sur base totalement forfaitaire dans la case 3 (*revenus d'épargne et de placements*). L'impôt est à payer sur la base d'un rendement fictif, multiplié par le WOZ (la valeur du bien immobilier). En 2020, l'impôt effectif était compris entre 0,54 et 1,58% de la valeur WOZ. En raison de ce calcul forfaitaire, le fait que vous occupiez vous-même votre résidence secondaire ou que vous la donniez en location n'a pas d'importance, pas davantage que vos dépenses et revenus réels. En corollaire, les frais d'entretien, amortissements et charges d'intérêts ne sont pas déductibles.

Malgré cette particularité, il peut être avantageux de financer l'acquisition de votre résidence secondaire aux Pays-Bas par un emprunt. Les dettes liées à la résidence secondaire peuvent en effet être déduites de la valeur WOZ, avec pour effet de réduire le rendement fictif. Cette possibilité est assortie d'une condition expresse : il doit exister un lien de causalité manifeste entre la dette et le bien immobilier.

Le crédit 'bullet' est une formule très courante, par laquelle vous ne payez que les intérêts pendant toute la durée du prêt, en ne remboursant le capital qu'à la fin du contrat. Grâce à cette formule, le montant total du crédit est ›

- › déductible annuellement de la valeur WOZ. Cette déductibilité n'est pas limitée.

Vous devez toutefois tenir compte de la *onroerende zaakbelasting*, une **taxe communale** qui touche les propriétaires privés possédant une résidence secondaire aux Pays-Bas. La valeur WOZ du bien est utilisée comme base imposable, tandis que le tarif varie d'une commune à l'autre.

Quid en cas de vente ?

Lors de la vente d'un bien immobilier aux Pays-Bas, l'éventuelle plus-value ne sera pas imposée. Cette plus-value est censée être intégrée dans le rendement forfaitaire indiqué en case 3. À l'inverse, une éventuelle moins-value ne sera pas non plus déductible fiscalement.

Quid en cas de donation ?

La donation d'un bien immobilier aux Pays-Bas est une technique de planification intéressante. En effet, **aucun droit de donation n'est dû aux Pays-Bas**, mais uniquement des **droits de mutation** sur la valeur marchande du bien en question, au moment de la donation. En cas de donation avec réserve d'usufruit, les droits de mutation ne sont calculés que sur la valeur de la nue-propriété. Le tarif est de 2% pour une résidence principale et de 8 % pour les autres biens résidentiels, comme une maison de vacances. L'accroissement de l'usufruit lors du décès de l'usufruitier n'est pas imposé.

Il en va de même pour les donations à de bonnes causes. Dans certains cas, le don est également déductible de l'impôt sur le revenu (l'impact sur l'ensemble de la situation sera néanmoins restreint, car cette déduction porte exclusivement sur l'impôt sur le revenu néerlandais).

Quid en cas de décès ?

Depuis 2010, les droits de mutation ont été supprimés aux Pays-Bas. En tant que non-résident, vous n'avez donc **pas de droits de succession** à acquitter sur un bien immobilier aux Pays-Bas. Pas question non plus de droits de mutation, parce que l'obtention par héritage en est exemptée, et ce contrairement aux donations (comme mentionné ci-avant). Les legs à des fondations sont également exemptés aux Pays-Bas.

Le démembrement est une des techniques fréquemment utilisées dans les planifications successorales : les parents acquièrent l'usufruit et les enfants la nue-propriété. Lors du décès de l'usufruitier, le nu-propriétaire obtient la pleine propriété du bien sans devoir acquitter de droits, ni aux Pays-Bas ni en Belgique.



Allemagne

Quid à l'achat ?

En l'absence de droit hypothécaire, des droits d'enregistrement sont dus en Allemagne sur le prix d'achat d'une habitation. Le taux varie entre 3,5% et 6,5% selon les régions. Les mutations qui sont soumises aux droits d'enregistrement sont exemptées de TVA.

Vous pouvez être amené à acquitter une TVA à l'achat d'une résidence secondaire si vous avez l'intention de louer ce bien à des tiers. Avantage, l'acheteur peut récupérer la TVA acquittée. Le taux est de 19%.

Et durant la jouissance ?

Si vous mettez votre seconde résidence en location, vous êtes imposable à l'**impôt sur le revenu** en Allemagne. En revanche, si vous utilisez ce bien immobilier à votre seul usage, aucun impôt sur le revenu n'est dû.

En cas de location, ce sont les revenus locatifs qui sont utilisés comme base imposable, minorés des dépenses d'entretien et des frais administratifs dont vous pouvez apporter la preuve. Les intérêts d'un crédit sont également déductibles et, dans une certaine mesure, l'amortissement du bien. Attention, ces frais ne sont déductibles que pour les périodes pendant lesquelles le bien a été effectivement loué.

Des taux progressifs sont d'application à l'impôt sur le revenu, à savoir de 14% jusqu'à 45% pour les revenus supérieurs à 270.500 euros. Une contribution additionnelle de 5,5% est due sur le montant total de l'impôt sur le revenu.

Il n'y a **pas d'impôt sur le patrimoine** en Allemagne.

En revanche, les propriétaires d'un bien sont tenus de payer annuellement la **taxe communale** sur les biens immobiliers (*Grundsteuern*). Le montant de cette taxe

- › dépend de la valeur unitaire constatée et de différents critères d'évaluation, qui varient d'une région à l'autre.

Quid en cas de vente ?

L'éventuelle plus-value réalisée à la vente d'une résidence secondaire en Allemagne est **uniquement taxable lorsque cette revente intervient moins de 10 ans après l'achat**. Les mêmes taux progressifs que ceux de l'impôt sur le revenu s'appliquent à cette différence entre le prix d'achat et le prix de revente. Les frais exposés pour acheter et vendre le bien sont déductibles de la plus-value.

Cette plus-value n'est toutefois pas imposable lorsque le bien immobilier n'a pas été loué durant l'année de la vente et les deux années précédentes. En d'autres termes, lorsque vous utilisez votre résidence secondaire à votre seul usage, l'éventuelle plus-value n'est pas imposable.

Quid en cas de donation ?

Si vous souhaitez faire don de votre résidence secondaire en Allemagne, sachez que vous devrez acquitter des **droits de donation**. La base imposable est la valeur marchande du bien immobilier. D'autres méthodes d'évaluation s'appliquent selon le type de bien immobilier. En cas de donation avec réserve d'usufruit, les droits de donation sont calculés sur la valeur de la nue-propriété.

Les taux appliqués dépendent d'une part de la base imposable et d'autre part du degré de parenté. En cas de donation entre époux, enfants et descendants directs, ils vont de 7% à 30% à partir de 26 millions d'euros. Lorsque la donation se fait entre frères/sœurs, neveux/nièces, beaux-parents, ex-époux, parents et grands-parents, le tarif est compris entre 15% et 43%. Pour un bien dont la valeur est inférieure à 6 millions d'euros, le taux entre personnes étrangères est de 30%. Au-delà de cette valeur, il est de 50%. Une exonération spécifique s'applique en outre aux non-résidents, qui se monte par exemple à 500.000 euros pour les époux et à 400.000 euros en ligne directe.

En cas de donation à une bonne cause, la donation est exemptée de droits de donation lorsque le bénéficiaire est une fondation à but spécifiquement qualifié.

Quid en cas de décès ?

En cas de décès, des **droits de succession** sont dus en Allemagne sur la valeur marchande de votre bien immobilier. Les taux et modalités d'exemption sont identiques à ceux des droits de donation. Les droits de succession ne sont pas dus lorsque l'héritage est attribué dans les 2 ans à une fondation d'utilité publique.

Les dettes personnelles du testateur – telles qu'un emprunt contracté pour financer l'achat du bien immobilier – sont déductibles de la base imposable.

Un point d'attention spécifique s'applique aux droits de donation et de succession. La jouissance de votre résidence secondaire en Allemagne peut, dans certains cas, vous amener à acquérir le statut de résident allemand. Dans un tel cas, vous êtes soumis aux droits de donation et de succession allemands. Ce point doit être pris en considération dans le cadre de votre éventuelle planification patrimoniale. La Belgique et l'Allemagne ne sont en effet liées par aucune convention de prévention de la double imposition.

Les conséquences fiscales de la propriété immobilière en Espagne, en Italie et au Portugal



Belgique

Pourquoi la Belgique ?

Vous serez sans doute étonné de voir un dossier consacré à l'immobilier à l'étranger débuter par la Belgique. Ce choix s'explique par une excellente raison. En tant que résident belge, vous êtes en principe imposé sur l'ensemble de vos revenus, et donc également sur les revenus générés par vos avoirs immobiliers à l'étranger.

Voilà pour le principe. Bonne nouvelle cependant, la Belgique a conclu des traités avec l'Espagne, l'Italie et le Portugal, en vertu desquels vous n'êtes pas effectivement imposé sur les revenus immobiliers dans ces trois pays. Votre seule obligation consiste à déclarer ces revenus dans votre déclaration fiscale annuelle belge pour la réserve de progression, avec pour conséquence que vos autres revenus (belges) pourraient être imposés dans une tranche légèrement supérieure. N'oubliez pas que, depuis que les échanges internationaux de données se sont intensifiés, le fisc belge dispose de nombreuses informations sur ce que vous possédez à l'étranger !

Quel montant déclarer ?

Le montant à déclarer dans la rubrique des revenus immobiliers étrangers varie selon que le bien est donné en location ou non. Pour les périodes où vous ne louez pas votre bien (et donc où vous l'occupez ou pouvez l'occuper vous-même), vous devez en principe déclarer la valeur locative brute moyenne. Vous pouvez évaluer cette valeur vous-même, par exemple en demandant une estimation à un courtier local ou sur la base du loyer demandé pour des maisons ou appartements similaires. Pour les périodes où votre bien est loué, vous devez en principe déclarer le loyer réellement perçu.

La jurisprudence européenne a toutefois remis en question l'application obligatoire de ce critère belge dans le contexte européen. La Cour européenne de Justice a à nouveau condamné la Belgique en 2018 en raison de la différence de traitement fiscal entre les biens immobiliers belges et européens non loués. En Belgique, les biens immobiliers non loués sont imposés sur la base du revenu cadastral (RC) indexé, qui est souvent largement inférieur au loyer théorique de l'immobilier à l'étranger. Une discrimination similaire s'applique aux biens immobiliers loués (à des particuliers), même si la Cour européenne ne s'est pas encore prononcée à ce sujet.

Bien que la législation n'ait pas (encore) été modifiée, l'administration a publié dès 2016 une circulaire en vertu de laquelle, pour plusieurs pays étrangers, le contribuable peut



déclarer l'équivalent étranger du revenu cadastral belge.

Dans le cas de l'Espagne, la valeur locative brute peut être estimée forfaitairement à 2% de la *valor catastral* (1,1% si cette *valor catastral* a été fixée en 1994 ou ultérieurement – cf. *infra*). En Italie, la valeur locative brute est déterminée sur la base de la *rendita catastale*, majorée de 5% pour les bâtiments (25% pour le terrain), puis multipliée par 4/3. Il n'existe pas d'équivalent au Portugal, mais vous pouvez y déclarer 22,5% de la valeur locative brute.

De ces revenus bruts, vous pouvez toujours déduire les impôts sur les revenus payés au cours de cet exercice. Le Portugal ne figure pas dans la circulaire, mais vous pouvez en principe déduire l'*imposto municipal sobre imóveis* (IMI) réellement payée. Par ailleurs, une déduction forfaitaire pour frais de 40% est intégrée dans la déclaration, et vous pouvez déduire les éventuels intérêts du financement de votre bien immobilier (cf. *infra*).

Et votre crédit ?

Les intérêts payés peuvent en principe être déduits de vos impôts sur le revenu : c'est la déduction fédérale des intérêts ordinaires. Il est important de souligner qu'il ne doit pas nécessairement s'agir d'un prêt hypothécaire. Vous pouvez également déduire les intérêts d'un crédit bancaire ordinaire, pour autant que ce crédit ait été contracté exclusivement aux fins d'acquérir ou de conserver le bien immobilier. Il est donc important d'en discuter au préalable avec votre banquier, et d'intégrer éventuellement cette précision dans les documents du crédit.

Par ailleurs, vous pouvez également bénéficier d'un avantage fiscal pour les remboursements en capital : la réduction d'impôts pour l'épargne à long terme de 30%. Contrairement à la déduction des intérêts ordinaires, une inscription hypothécaire est bel et bien nécessaire, outre quelques conditions additionnelles. Le montant de la réduction d'impôts est limité à un plafond absolu de 2.390 euros. >

› Quid en cas de revente ?

La Belgique n'impose pas la vente d'un bien immobilier à l'étranger. L'éventuelle plus-value réalisée ne doit même pas être mentionnée dans votre déclaration.

Et en cas de donation ou de décès ?

Aucun impôt n'est dû en Belgique sur la donation d'un bien immobilier à l'étranger. L'actuelle proposition de loi sur l'enregistrement obligatoire des actes de donation étrangers n'a aucun impact sur cette disposition, car elle porte uniquement sur la donation de biens mobiliers.

Il n'en va pas de même pour les droits de succession. Lors du décès d'un résident belge, les héritiers acquittent des droits de succession sur l'ensemble de ses actifs, y compris les biens immobiliers à l'étranger. Des règles de valorisation spécifiques s'appliquent à ces biens. En tout état de cause, vous pourrez déduire des droits de succession en Belgique l'impôt successoral réellement payé à l'étranger. Cette disposition prévient la double imposition successorale. Remarque importante : la réduction des droits de succession ne peut pas donner lieu à un remboursement (dans l'hypothèse où les droits payés à l'étranger seraient supérieurs aux droits à payer en Belgique).



Espagne

Quid de l'achat ?

À l'achat d'un bien immobilier en Espagne, vous payez des droits d'enregistrement en fonction du prix d'achat. Le tarif varie **entre 6 et 10%**, selon les régions. En tant qu'acheteur, vous êtes en outre tenu de retenir 3% du prix d'achat lorsque le vendeur n'est pas résident espagnol. Cette même retenue s'applique à la taxe sur la plus-value foncière. Enfin, vous devrez payer un droit de timbre lors de la prise d'une hypothèque. Le tarif varie entre 0,5 et 2% sur l'ensemble de la sûreté, indépendamment du montant de l'emprunt en lui-même.

Et durant la jouissance ?

En tant que propriétaire d'une résidence secondaire en Espagne, vous êtes tenu d'y introduire une déclaration fiscale en qualité de contribuable étranger. **Si vous louez votre habitation**, vous serez taxé sur le loyer brut perçu, après déduction des frais de réparation et d'entretien, ainsi que des intérêts sur l'emprunt contracté pour acquérir l'habitation. **Si vous occupez vous-même l'habitation**, vous êtes imposé sur la base d'un loyer fictif égal à 2% de la valeur cadastrale. Si la valeur cadastrale a été déterminée ou revue durant la période imposable actuelle ou durant les dix périodes imposables antérieures, ce pourcentage est réduit à 1,1%. Le tarif est toujours de 19%.

Vous devez toutefois aussi tenir compte de l'*Impuesto sobre bienes inmuebles*, la **taxe annuelle sur les biens immobiliers**, dont les tarifs varient d'une commune à l'autre.

Enfin, il existe en Espagne un impôt sur le patrimoine. Cet impôt est calculé sur la valeur nette des actifs sis



› en Espagne, tels que les biens immobiliers situés en Espagne, les actions de sociétés espagnoles ou les comptes bancaires en Espagne.

Vous avez contracté un emprunt pour acquérir votre seconde résidence en Espagne ? Vous pouvez le déduire. Le taux varie entre 0,2% et 2,5%, avec exonération des premiers 700.000 euros. Certaines régions autonomes appliquent toutefois *des règles différentes*. Ainsi, dans la région de Valence, le taux maximal est de 3,12%. D'autres régions, telles que Madrid, appliquent une exonération. La déclaration est obligatoire lorsque la valeur nette est supérieure à l'exonération, ainsi que lorsque la valeur brute totale du patrimoine espagnol excède 2 millions d'euros.

Quid en cas de vente ?

En cas de revente de votre bien immobilier, vous êtes tenu d'acquitter 19% de **taxe sur la plus-value** (la différence entre le prix d'achat et le prix de vente).

Ce n'est pas tout. En Espagne, vous êtes également redevable d'**une taxe locale sur l'accroissement de la valeur foncière**. Cette taxe sera calculée sur la base de la valeur cadastrale du terrain et de la durée de possession, mais elle ne sera réellement réclamée qu'en cas de réalisation effective de cette plus-value. L'acheteur et le vendeur sont libres de convenir de la partie qui s'acquittera de cette taxe.

Quid en cas de donation ou de décès ?

En Espagne, la donation ou l'obtention par héritage d'un bien immobilier donne lieu à l'imposition de droits de donation ou de succession. **Les taux nationaux varient entre 7,65% et 34%**, mais **les régions autonomes ont la possibilité d'instaurer un régime différent**. Ainsi, l'Andalousie applique une réduction de 99% sur les droits de donation ou de succession dus pour les mutations entre époux et aux enfants. Les emprunts hypothécaires contractés pour acquérir l'habitation peuvent en outre être déduits de la base imposable.

Aucun droit de donation ou de succession n'est dû sur les mutations au bénéfice de fondations/organisations espagnoles d'utilité publique, ni sur les donations ou legs à de telles fondations/organisations.

Soulignons qu'en Espagne, **une donation est fiscalement considérée comme une aliénation**, qui justifie d'une taxe sur la plus-value (voir ci-dessus). Un décès n'est pas considéré comme une aliénation. Les héritiers obtiennent les biens à leur valeur au décès. Lors de l'éventuelle revente ultérieure, cette valeur est considérée

comme le prix d'obtention du bien dans le calcul de la taxe sur la plus-value.

Enfin, il faut savoir que le principe du démembrement en Espagne n'est pas le même qu'en Belgique. En Espagne, les enfants paient des droits d'enregistrement lorsqu'ils obtiennent l'usufruit. La base imposable est la valeur du bien immobilier au moment du décès de l'usufruitier, en tenant compte de son âge au moment de l'achat. Si la nue-propiété a fait l'objet d'une donation, l'accroissement en usufruit engendre des droits de succession.

›

> Italie

Quid à l'achat ?

L'achat d'un bien immobilier en Italie donne lieu à l'application **soit d'une TVA, soit de droits d'enregistrement**. La TVA est due en cas de revente dans les cinq ans de la fin de la construction de l'habitation, ou à la revente d'une habitation rénovée. Le taux est compris entre 4% et 22%. Dans les autres cas, ce sont des droits d'enregistrement compris entre 2% et 12% qui sont dus. Ces droits s'appliquent généralement à une valeur notablement inférieure à la valeur d'achat (valeur cadastrale). Un **impôt cadastral** (montant fixe forfaitaire) doit en outre être payé.

Et durant la jouissance ?

En Italie, vous ne payez des impôts que si vous percevez des revenus locatifs de votre résidence secondaire. La base imposable est alors déterminée soit sur la base des **valeurs locatives cadastrales, soit sur 95% (75% pour certaines localisations) des revenus locatifs réellement perçus**. Les impôts locaux ne sont pas déductibles. Les intérêts ne sont pas davantage déductibles pour les non-résidents (il existe bel et bien un crédit d'impôts réduit pour les emprunts hypothécaires). Si vous affectez votre résidence secondaire exclusivement à votre usage propre, il n'y a en principe pas de revenus imposables.

Les taux varient entre 23% et 43%. Il convient d'y ajouter des **taxes communales et régionales**. Une alternative au tarif progressif est la taxation forfaitaire de 21%, calculée sur le revenu brut. Cette taxation forfaitaire 'absorbe' l'impôt sur le revenu individuel, les droits d'enregistrement et les droits de timbre (voir ci-dessous).

Il vous faudra aussi vous acquitter de l'**Imposta municipale unica (IMU), un impôt local sur le patrimoine**. Le taux d'imposition moyen est de 0,86% calculé sur la valeur cadastrale, majoré de 5%, puis multiplié par un coefficient compris entre 55 et 160.

Enfin, citons **les droits d'enregistrement** de 2% sur le revenu locatif annuel brut, qui est dû lorsque la taxation forfaitaire n'a pas été choisie.

Quid en cas de vente ?

Lors de l'éventuelle revente, vous devez tenir compte de **la taxe sur les plus-values** (tarif progressif). Cette taxe est d'application si la revente intervient dans les cinq ans de la constitution ou de l'achat. Ce dernier point ne s'applique pas aux terrains à bâtir. Lors de la vente d'un terrain à bâtir, il n'est pas possible de bénéficier d'une exonération.



Il n'y a **pas de taxe sur la plus-value en cas de donation ou d'obtention par héritage**, à l'exception des terrains à bâtir. Dans ce dernier cas, il faut donc être particulièrement attentif lors de la donation ou de la succession.

Quid en cas de donation ou de décès ?

En Italie, des **droits de donation** sont dus en cas de donation. Les époux et les parents en ligne directe doivent s'acquitter des droits de 4% sur la valeur nette du don pour la partie qui excède 1 million d'euros (par bénéficiaire). Entre frères et sœurs, le taux est de 6% pour la partie qui excède 100.000 euros (par bénéficiaire). Pour les autres membres de la famille, le taux est de 6% sans montant exonéré. Un tarif de 8% s'applique aux autres tiers.

Les modalités des droits de succession sont identiques à celles de la donation, en termes de tarifs et d'exonérations. En Italie aussi, il est possible d'avoir recours à la technique du démembrement. Il n'y a pas de taxation à la fin de l'usufruit.

Sous certaines conditions, un legs à une œuvre d'intérêt général peut être exonéré d'impôts.

Outre les droits de donation et de succession, vous serez tenu au paiement d'une **taxe cadastrale** (2%) et de **droits hypothécaires** (1%). Ces deux taxes additionnelles sont relativement négligeables, car leur base imposable est la valeur cadastrale, et non la valeur marchande du bien immobilier.



› Portugal

Quid à l'achat ?

Au Portugal, l'achat d'un bien immobilier donne lieu à de multiples taxes et impôts. Citons tout d'abord les **droits d'enregistrement** de 5% sur les terrains à bâtir ou de 6,5% sur les biens immobiliers. Ensuite, la **taxe communale – Imposto Municipal sobre a Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT)** – dont les taux sont compris entre 1% et 6% selon la localisation du bien et l'usage qui en est fait. Le projet de budget 2020 du gouvernement portugais prévoit toutefois l'entrée en vigueur d'un nouveau tarif de 7,5% sur les biens immobiliers dont la base imposable est supérieure à 1 million d'euros. Enfin, n'oublions pas les **droits de timbre** de 0,8%.

Différence importante avec la Belgique, l'intervention d'un notaire n'est pas requise lors de l'achat d'un bien immobilier. Si vous faites appel malgré tout à un notaire, vous devrez payer un droit d'enregistrement forfaitaire de 250 euros.

Et durant la jouissance ?

- En cas de location de votre résidence secondaire, vous serez tenu au paiement d'un impôt sur le revenu de 28% (taux unique) sur les revenus nets (après déduction des frais d'entretien et de réparation, des intérêts d'emprunts contractés pour financer l'acquisition, l'entretien ou l'amélioration du bien, et de l'imposto

municipal sobre imóveis (IMI) **réellement payée – voir ci-dessous**). Vous avez la possibilité de ne pas vous soumettre à ce taux de 28% en optant pour le taux progressif, compris entre 14,5% et 48%. Pour connaître le taux applicable, vous devrez toutefois déclarer tous vos revenus (dans le monde entier) ; ce régime n'est donc intéressant que si vous n'avez pas (ou peu) d'autres revenus imposables. Enfin, signalons aussi des droits de timbre d'un montant équivalent à 10% du loyer mensuel.

- **En cas d'usage propre**, vous n'êtes pas tenu au paiement d'un impôt sur le revenu. Vous êtes par contre bel et bien redevable de la taxe annuelle sur votre seconde résidence (IMI), et ce, qu'elle soit louée ou réservée à votre seule jouissance. Le taux de l'IMI est actuellement compris entre 0,3% et 0,45% pour les bâtiments. Diverses propositions ont été déposées en vue d'augmenter ces taux (par exemple pour les biens immobiliers situés en zone urbaine à haute densité de population). La *valor patrimonial tributário* (VPT) est calculée au moyen d'une formule complexe qui tient compte de la localisation, de la surface habitable, de l'âge du bâtiment et du type d'habitation.
- Enfin, vous devrez vous acquitter de la **taxe d'habitation annuelle**. Cette taxe se monte à 0,7% de la *valor patrimonial tributario*, minorée de 600.000 euros. Si, après cette déduction de 600.000 euros, la base imposable est toujours supérieure à 1.000.000 euros, un taux de 1% s'applique au montant qui excède ce million d'euros. Lorsque la valeur de la résidence secondaire est supérieure à 2.000.000 euros, une taxe immobilière communale de 1,5% est due.

Quid en cas de vente ?

Une **taxe sur la plus-value** s'applique lors de la vente d'une seconde résidence au Portugal. Le taux est de 28%, calculé sur la moitié de la plus-value réalisée. Ici aussi, vous avez la faculté d'opter pour les taux progressifs, si vous estimez que cette option est plus avantageuse. Des **droits d'enregistrement et de timbre** sont également perçus.

Quid en cas de donation ou de décès ?

Les donations ou héritages au bénéfice de l'époux, du cohabitant légal et des parents en ligne ascendante ou descendante ne sont pas soumis à des droits de donation ou de succession au Portugal. Pour les autres bénéficiaires, le taux de cette taxe est de 10%. N'oubliez pas le droit de timbre de 0,8% (en cas de succession ou de donation), ni bien sûr les droits de succession belges.