



DEKEYSER & ASSOCIÉS

Fiscalité immobilière pour le personnel des Institutions UE

Me Antoine Dekeyser – Me Sébastien Thiry

FFPE – 29 avril 2021



office@dekeyser-associes.com

www.dekeyser-associes.com

36 Rue Henri Wafelaerts
B-1060 Bruxelles
Tél: 02/533 99 60

1



Cycle de conférences - À vos agendas -

Séminaires en <u>français</u>	Seminars in <u>English</u>
23 février <u>Successions</u> dans un contexte international (aspects civils & fiscaux)	11 March <u>Belgian and international inheritance</u> (civil and tax aspects)
25 mars <u>Donations</u> dans un contexte international (aspects civils & fiscaux)	20 April <u>Gifts</u> in an international context (civil and tax aspects)
29 avril <u>Immobilier</u> belge (aspects civils & fiscaux)	27 May <u>Belgian real estate</u> (civil and tax aspects)

office@dekeyser-associes.com

FFPE / 29 avril 2021
- 2 -



2


Introduction

- Introduction à l'approche fiscale internationale
- Incidence du Protocole 7?
- Fiscalité immobilière belge
 - Quand s'applique-t-elle?
 - Quelle taxation des immeubles belges et étrangers?
 - Acquisition
 - Mise en location
 - Vente
 - Donation
 - Succession
- Fiscalité immobilière dans d'autres Etats-membres

office@dekeyser-associes.com
FFPE / 29 avril 2021
- 3 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

3


Privilèges fiscaux des fonctionnaires UE - Protocole n°7 -


Protocole sur
les Privilèges
et Immunités

Fonctionnaire EU actif
+
Conjoint inactif
+
Enfant(s) à charge

Fonctionnaire EU
pensionné
qui réside en Belgique

Impôts
visés?
Situations
couvertes?

office@dekeyser-associes.com
FFPE / 29 avril 2021
- 4 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

4




Fiscalité immobilière belge - Principes -

office@dekeyser-associes.com FFPE / 29 avril 2021
- 5 -



DEKEYSER & ASSOCIÉS

5




Droit belge - Fiscalité immobilière -

Quels
impôts?

- Droits d'enregistrement à l'achat/vente
- Précompte immobilier
- Impôts sur les revenus
- Droits de donation
- Droits de succession ou de mutation par décès

office@dekeyser-associes.com FFPE / 29 avril 2021
- 6 -



DEKEYSER & ASSOCIÉS

6

Droit belge - Acquisition d'un immeuble belge -



☐ Droits d'enregistrement

- ✓ **Droit de vente** de 10% ou 12,5%
 - 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



- 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 2021 = 1,8630



- 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 déclaratives des non-résidents -

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

- Précompte immobilier?
- Détention simple (immeuble non loué)?
- Revenus produits?
- Enregistrement du bail?
- Plus-values réalisées?
- Attestation Article 12?

office@dekeyser-associes.com
FFPE / 29 avril 2021
- 11 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

11




Droit belge

- Impôt des personnes physiques -

- **Taux:** 25% à 50% (au-delà de 41.060€) + additionnels
- **Quotité exonérée d'impôt:** 8.990 € par résident (revenus: 2020; exception?)
- Majoration de la quotité exonérée pour chaque enfant à charge
- Précompte mobilier sur dividendes et intérêts: 30% (exonérations/réductions possibles)

office@dekeyser-associes.com
FFPE / 29 avril 2021
- 12 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

12

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: 16,5%
- ✓ **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 - Succession d'un immeuble -



- Rappel: incidence Protocole 7**
- Droits de succession au décès d'un résident belge**
 - **Assiette?**
 - **Taux?**
- 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?**
- Quid du risque de double imposition?**
- Comment optimiser la transmission ?**

FFPE
Syndicat indépendant

Droit belge

Exemples d'optimisations lors de l'acquisition

Achat scindé?

Parents : usufruit

Enfants: nue-propriété

Achat indivis?

Propriétaire 1

Propriétaire 2

Intérêt fiscal? Risque d'abus? Impact nouvelle réforme au 1/9/21?

office@dekeyser-associes.com FFPE / 29 avril 2021 - 15 - DEKEYSER & ASSOCIÉS

15

FFPE
Syndicat indépendant

Droit belge

Exemples d'optimisations lors de l'acquisition

Achat via société?

Donation?

Société

Intérêt fiscal? Comment structurer donation pour sécuriser donateur/conjoint?

office@dekeyser-associes.com FFPE / 29 avril 2021 - 16 - DEKEYSER & ASSOCIÉS

16




Droit belge

- Donation d'un immeuble (1/2) -

- Donation d'un immeuble belge**
 - Bruxelles
 - Wallonie
 - Flandre

Enfants/conjoint
3% à 27%

Autres personnes
10% à 40%
- Si bénéficiaire = résident étranger → risque de double imposition
- Donation d'un immeuble étranger par un résident belge?**
- Comment optimiser le coût fiscal de la donation immobilière?**
 - Donation « étalée », donation « rapide », achat en société, etc.
- Modalités de la donation?**

office@dekeyser-associés.com
FFPE / 29 avril 2021

DEKEYSER & ASSOCIÉS

17




Droit belge

- Donation d'un immeuble (2/2) -

- Possibilité de « *donner SANS se dépouiller* »

Possible de structurer la donation pour permettre au donateur de continuer à pouvoir :

 - *Occuper le bien donné gratuitement?*
 - *Percevoir les revenus du bien donné ?*
 - *Disposer librement du bien donné ?*
 - *Vendre le bien donné ?*
 - *Encaisser le prix de vente?*
 - *Etc.*
- Protection / sécurisation du train de vie du conjoint survivant:**
 - Usufruit continué, accroissement ou réversion d'usufruit
 - Réforme du droit des biens (1^{er} septembre 2021)

office@dekeyser-associés.com
FFPE / 29 avril 2021

DEKEYSER & ASSOCIÉS

18

Droit belge

Incidence du nouveau droit des biens (applicable le 1^{er} septembre 2021)



❑ Nouvelles règles en matière d'usufruit, de droit de superficie, de droit d'emphytéose, etc.

➤ Exemples:

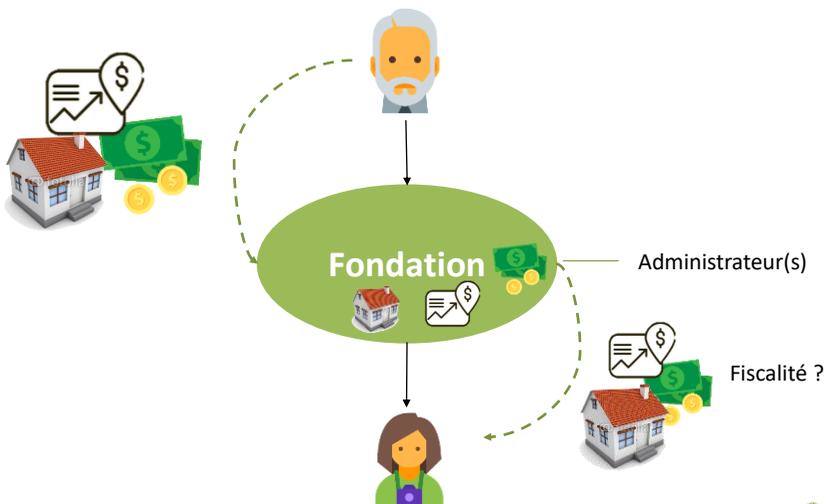
- **Accroissement automatique en cas d'usufruit sur plusieurs têtes:**
incidence? dérogation possible? fiscalité?
- **Obligation de respecter la destination des biens grevés d'usufruit:**
dérogation possible?
- **Obligation de souscrire une assurance pour l'usufruitier:** dérogation possible?
- **Extension de la durée max. du droit superficie** de 50 ans à 99 ans

❑ Incidence sur l'usufruit au profit du conjoint survivant?

❑ Quid des actes (donations, ventes, etc.) déjà réalisés?

Droit belge

- Recours à une fondation privée -




Fiscalité étrangère
- Quelques exemples -



office@dekeyser-associes.com
FFPE / 29 avril 2021
- 21 -


21


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 et exonération (sous réserve de progressivité) ou crédit d'impôt dans le pays de résidence
Exemples de CPDI avec la Belgique: Allemagne, Espagne, Pologne, France, ... → exonération sous réserve de progressivité; Italie, Portugal, ... → crédit d'impôt
 - Si fonctionnaire UE = résident fiscal belge:
 - ✓ Exonération sous réserve de progressivité en Belgique (souvent sans effet)
 - ✓ Obligation déclarative en Belgique
 - ✓ **Nouveauté février 2021 : R.C. « à la belge »**

office@dekeyser-associes.com
FFPE / 29 avril 2021
- 22 -


22

FFPE
Syndicat indépendant

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

office@dekeyser-associes.com

FFPE / 29 avril 2021
- 23 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

23

FFPE
Syndicat indépendant

Cas pratique 1

Monsieur, slovaque, marié avec Madame, espagnole. Ils sont fonctionnaires EU en poste à Bruxelles (recrutés dans leur pays). Ils ont acheté une maison à Bruxelles (600.000€) où ils sont domiciliés (R.C. = 4.000€). Ils louent 1/3 de la maison à 12.000€/an.

- *Taxation du loyer dans le chef de Monsieur/Madame?*
- *Déclaration du R.C. ? Oui?*
- *Paiement du précompte immobilier? Oui?*
- *Quid en cas de vente de l'immeuble?*
- *Quid de la déclaration dans l'état de résidence?*

office@dekeyser-associes.com

FFPE / 29 avril 2021
- 24 -

DEKEYSER & ASSOCIÉS

24

Cas pratique 2

Monsieur polonais marié avec Madame française
Monsieur est fonctionnaire EU à Bruxelles (recruté à Varsovie)
Madame est fonctionnaire EU à Bruxelles (recrutée à Paris)
Ils possèdent **un appartement (domicile) et un immeuble de rapport (résidentiel) à Bruxelles**
Ils ont aussi un **appartement à Nice**

- *Quels revenus doivent être déclarés et/ou taxés en Belgique?*
- *Quels revenus doivent être déclarés et/ou taxés en France?*
- *Quels revenus doivent être déclarés et/ou taxés en Pologne?*



DEKEYSER & ASSOCIÉS

Le cabinet d'avocats **Dekeyser & Associés** situé à Bruxelles est spécialisé en **droit patrimonial** (successions, donations, etc.) et en **droit fiscal belge et international**.

Il est réputé pour sa rigueur, son degré d'expertise et son éthique.

Nous proposons à nos clients des **solutions «sur-mesure»** garantissant la meilleure sécurité juridique et fiscale et la paix familiale.

Nous offrons un **accompagnement complet** et proposons **différentes formules d'honoraires** (tarification horaire, forfaitaire, etc.).

Tarif fixe de 250€ HTVA pour le premier rendez-vous en présentiel ou via vidéo-conférence

Plus d'informations sur www.dekeyser-associes.com
Contact et réservations +32(0).2.533.99.60 - office@dekeyser-associes.com



DEKEYSER & ASSOCIÉS

Merci pour votre attention!



Me Sébastien Thiry

N'hésitez pas à vous
abonner à notre
Newsletter et à notre
page **LinkedIn** pour
des mises à jour
régulières



Me Antoine Dekeyser

www.dekeyser-associes.com

FFPE / 29 avril 2021
- 27 -

Rue Henri Wafelaerts 36 – B-1060 Bruxelles
Tel: +32.2.533.99.60
office@dekeyser-associes.com