

IMMOBILIER À L'ÉTRANGER

Reportage: Vincent Lambrecht

Pas de droits de succession sur les biens immobiliers à l'étranger?

Qu'en est-il des droits de succession lorsque vous investissez dans un bien immobilier à l'étranger?

Certes, une maison de vacances au soleil procure énormément d'avantages. Pourtant, l'investisseur doit également tenir compte de la législation relativement compliquée qui va de pair avec l'acquisition et la possession d'un bien immobilier à l'étranger. Nous approfondirons ici quelques aspects liés aux droits de succession, qui diffèrent pour chaque pays.

Droits de succession belges

Avant tout, vous devez savoir que tant que vous êtes résident belge, vos héritiers seront redevables de droits de succession belges sur l'ensemble de votre patrimoine, où qu'il se trouve. Quel que soit l'endroit où vous achetez une maison de vacances, sa valeur à la date de votre décès devra donc figurer dans la déclaration de succession. Dans le pire des cas, cette résidence secondaire sera ainsi doublement imposée : une fois dans le pays où elle se situe, et une fois en Belgique. Même si vous pourrez sans doute vous prévaloir de l'article 17 du Code de succession, qui autorise la déduction des droits de succession éventuellement payés à l'étranger des droits de succession dus en Belgique sur les immeubles situés à l'étranger.

Espagne

Lorsqu'une maison de vacances en Espagne fait partie de la succession d'un résident belge, ses héritiers devront en faire figurer la valeur dans leur déclaration de succession introduite en Belgique. L'Espagne est également compétente pour prélever des droits de succession, mais uniquement sur les biens juridiquement situés en Es-

pagne (biens immobiliers espagnols, actions d'une société espagnole, etc.). En ligne directe et entre conjoints, les tarifs locaux fluctuent entre 7,65% et 34% de la valeur de marché du bien transmis. Dans la mesure où les

Tant que vous êtes résident belge, vos héritiers seront redevables de droits de succession belges sur l'ensemble de votre patrimoine, où qu'il se trouve.

droits de succession belges sont supérieurs à l'impôt espagnol sur la succession, vous devrez donc payer également des droits de succession belges (art 17 C. Succ.). Mais la donation d'une résidence secondaire située sur le territoire espagnol est exonérée de droits de donation en Belgique. Ce peut donc être une solution, même si vous devrez sans doute payer des droits de donation espagnols, dont les tarifs sont identiques à ceux des droits de succession.

France

La Belgique a conclu une convention préventive de double imposition avec la France. De ce fait, les droits de succession français peuvent être déduits de la déclaration belge. La valeur de la résidence de vacances sera cependant prise en compte pour déterminer le tarif appliqué sur les droits belges. Par conséquent, vos biens immobiliers situés en Belgique pourraient être taxés plus

Quel que soit l'endroit où vous achetez une maison de vacances, sa valeur à la date de votre décès devra figurer dans la déclaration de succession.

Que retenir?

→ Outre le nombre de jours d'ensoleillement par an, il est un fait que des considérations fiscales interviennent fréquemment dans l'achat d'une résidence secondaire à l'étranger. Certains pays appliquent en effet des droits de succession beaucoup plus favorables. Dans les pays où les droits de donation sont également presque nuls, vous aurez tout intérêt à faire don du bien sur place. Car comme l'acte ne devra pas être enregistré, la donation échappera également à tout impôt en Belgique. Une telle planification successorale peut permettre de maintenir une pression fiscale limitée.

ASTUCE FISCALE

Reportage: **Didier Van Laere, avocat-associé, De Broeck-Van Laere & Partners**

Investissements destinés à économiser l'énergie dans une habitation: mentions obligatoires sur les factures

Dorénavant, des mentions supplémentaires devront figurer sur les factures attestant que ces travaux satisfont aux conditions légales. Une tolérance administrative est cependant prévue pour les factures déjà délivrées.

lourdement. Les droits de succession français sont compris entre 5 et 40% en fonction de la valeur vénale du bien immobilier. Mais depuis l'entrée en vigueur de la « loi Sarkozy », il existe d'importantes exonérations pour les donations entre conjoints/cohabitants légaux et donations aux enfants. Au total, elles s'élèvent aujourd'hui à moins de 157.000 euros. De plus, vous pouvez en bénéficier tous les six ans. Vu qu'en France, la donation d'un bien immobilier est soumise aux mêmes tarifs et exonérations, on peut élaborer une planification successorale en faisant une donation fiscalement avantageuse après l'achat.

Italie

Il n'existe pas de convention préventive de double imposition entre la Belgique et l'Italie en matière de droits de succession. Ceux qui veulent profiter de la *dolce vita* doivent savoir qu'ils devront introduire une déclaration de succession auprès de l'*Ufficio del Registro*, qui calcule le montant dû en matière de droits de succession. Mais ce dernier n'appliquera qu'un tarif unique de 4% sur la valeur nette de l'héritage, et ce, uniquement sur la partie excédant 1 million d'euros, cette tranche étant calculée par héritier! Nous mentionnerons encore que ces droits sont majorés d'une espèce d'impôt cadastral et de droits sur les hypothèques, qui représentent ensemble 3% de la valeur cadastrale des biens immobiliers, lesquels, dans la pratique, divergent souvent de la valeur vénale. Comme la même échelle tarifaire s'applique aux donations, il peut être intéressant de faire don de sa maison de vacances en Italie après l'achat. En dessous d'une valeur donnée, aucun droit de donation ne sera dû en Italie, et vous ne paierez pas non plus de droits de donation belges.

Portugal

La situation est encore plus favorable au Portugal qu'en Italie, parce qu'il n'y existe aucun droit de succession sur les héritages entre conjoints ou héritages des enfants. Même pas pour les biens immobiliers les plus chers. Sachez qu'une résidence secondaire au Portugal devra toujours figurer dans la déclaration de succession belge, mais qu'une donation sera exonérée de droits de donation. ■

A partir de l'année civile 2010, la réduction d'impôt ne sera plus accordée systématiquement à tout investissement destiné à économiser l'énergie dans une habitation. Principale restriction : dans la plupart des cas, l'habitation devra avoir au moins cinq ans au moment du début des travaux. De ce fait, la formule obligatoire, par laquelle l'entrepreneur confirme sur la facture que les dépenses satisfont aux conditions donnant droit à la réduction d'impôt, a été adaptée. Une courte mention a été ajoutée: « *J'atteste que) les travaux sont exécutés dans une habitation qui, suivant les informations fournies par (le client), est occupée en tant que telle depuis au moins cinq ans à la date du (date du début des travaux)* ». Cette petite phrase n'est pas nécessaire si la réduction d'impôt s'applique également aux habitations de moins de cinq ans (c'est notamment le cas pour l'installation de panneaux solaires).

L'entrepreneur pourra donc se baser sur les informations fournies par le client, mais ce dernier devra pouvoir prouver au fisc que son habitation était suffisamment ancienne. Il doit ainsi « *tenir à la disposition du fisc* » les documents en attestant.

De plus, l'entrepreneur devra mentionner un autre renseignement sur la facture : la date de début des travaux. Ce, uniquement pour les investissements qui donnent encore droit à une réduction d'impôt si l'habitation est occupée depuis moins de cinq ans (la pose de panneaux solaires, par exemple). Dans ce cas, l'âge de l'habitation ne sert pas à déterminer si le contribuable a droit ou non à la réduction, mais si la réduction d'impôt peut être reportée à la période imposable suivante: cet avantage n'est en effet reportable que si la

maison a au moins cinq ans au moment du début des travaux.

Troisième nouveauté : le contribuable doit tenir à la disposition du fisc un « *document délivré par l'entrepreneur* » qui permet de répartir le coût des travaux entre les différentes catégories d'investissements destinés à économiser l'énergie. Ce document est nécessaire parce que chaque investissement n'est pas soumis au même régime fiscal.

L'installation d'un système de chauffage de l'eau par le recours d'énergie solaire (chauffe-eau solaire ou panneaux thermiques) et de panneaux photovoltaïques donne en effet droit à une réduction d'impôt de 3600 euros au lieu de la réduction ordinaire de 2770 euros. L'an prochain, seule la dernière catégorie permettra d'ailleurs de bénéficier de la réduction majorée.

En principe, les nouvelles règles entrent en vigueur à partir de l'année civile 2010 (entière). Mais vu la publication tardive de l'arrêté royal au *Moniteur*, le fisc fera preuve de souplesse pour les factures établies avant

L'installation d'un système de chauffage de l'eau par le recours d'énergie solaire et de panneaux photovoltaïques donne droit à une réduction d'impôt de 3600 EUR.

cette date (c'est-à-dire le 22 septembre 2010). Ces factures seront réputées satisfaisantes aux nouvelles obligations si elles étaient conformes aux règles en vigueur jusqu'à ce moment. Les entrepreneurs ne devront donc pas établir de nouvelles factures pour permettre à leurs clients de bénéficier de la réduction d'impôt visée durant l'année d'imposition en 2011 (année de revenus 2010). ■