

## Une résidence secondaire à l'étranger : Espagne

Nombreux sont ceux qui rêvent d'une maison de vacances au soleil. Vous envisagez de réaliser ce rêve? Alors renseignez-vous bien. L'achat et la possession d'un bien immobilier dans un autre pays a de nombreuses implications tant juridiques que fiscales. Nous nous efforcerons, à travers une série d'articles, de vous donner des conseils pratiques en matière fiscale, dont il vous faudra tenir compte si vous envisagez d'acheter une seconde résidence à l'étranger. Dans un premier article, nous nous sommes intéressés à l'Italie. Dans ce deuxième article, nous donnerons des conseils à celui qui préfère acheter une maison sous le soleil espagnol.

### Acheter une résidence secondaire en Espagne

Si vous envisagez d'acheter un bien immobilier en Espagne, le traitement fiscal réservé à cet achat dépendra en grande partie de la qualité du *vendeur*.

Un *vendeur assujetti* à la TVA qui vend un *bâtiment neuf*, doit imputer de la TVA espagnole ou *impuesto sobre el valor añadido* sur cette vente. La vente de maisons et appartements est soumise à la TVA au taux réduit de 10 %. La vente d'immeubles commerciaux, en revanche, est soumise à la TVA au taux normal de 21 %. S'ajoutent à cela deux redevances supplémentaires: (1) les droits de timbre qui, selon la commune, varient de 0,5 % à 2 % et (2) un droit d'hypothèque de 1,2 %. Si un vendeur assujetti à la TVA vend un bâtiment ancien, cette vente est en principe exonérée de TVA et soumise aux droits d'enregistrement.

Les ventes de biens immobiliers par des particuliers (qui ne sont pas assujettis à la TVA) ne sont jamais soumises à la TVA. Ces opérations sont soumises aux droits d'enregistrement qui, selon la région où le bien est situé, sont compris entre 6 et 10 % (*impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados*).

Si vous achetez en Espagne, vous devrez également vous renseigner afin de savoir si le vendeur est ou n'est pas un résident espagnol. En effet, si le vendeur n'est pas un résident espagnol, vous devez, en tant qu'acheteur, retenir 3 % du prix d'achat à titre de précompte sur l'impôt des non-résidents espagnol (*impuesto sobre la renta de los no residentes*). Dans les trois mois de la vente, vous devez déclarer l'opération au moyen du formulaire 212 et verser les 3 % retenus à l'administration fiscale espagnole. Le non-respect de cette obligation est passible de lourdes sanctions: vous serez tenu pour solidairement responsable des dettes fiscales du vendeur et les sommes dues pourront être récupérées sur la maison de vacances que vous venez d'acheter.

En cas de constitution d'une hypothèque, vous devrez également acquitter un droit d'hypothèque.

Enfin, vous devrez payer une taxe locale sur les plus-values foncières. Là aussi, le taux varie d'une commune à l'autre. Lors de l'achat, c'est vous qui décidez si vous acquittez cette taxe en tant qu'acheteur ou si vous souhaitez qu'elle soit mise à la charge du vendeur. Si, par contre, le vendeur est un *non-résident*, l'administration espagnole réclamera de toute façon la taxe à l'acheteur. Mieux vaut donc mettre de l'argent de côté pour payer cette taxe.

## Posséder une résidence secondaire en Espagne

Tant la Belgique que l'Espagne peuvent en principe vous imposer sur la possession d'un bien immobilier en Espagne.

Vous pouvez être imposé en Belgique parce que vous tirez un revenu de ce bien immobilier (= vous êtes, en tant qu'habitant du Royaume de Belgique, imposable sur votre revenu mondial). Si vous ne louez pas l'habitation, ce revenu sera déterminé sur base de la 'valeur locative' du bien. Si vous louez l'habitation, le loyer réel et les avantages locatifs que vous percevez constitueront votre revenu immobilier.

L'Espagne voudra et pourra elle aussi imposer les revenus du bien immobilier, parce que le bien (= la source des revenus) est situé en Espagne.

Pour vous éviter de devoir payer des impôts à la fois en Belgique et en Espagne (deux fois donc), les deux pays ont conclu une convention dite 'préventive de la double imposition'. Les deux pays signataires d'une telle convention conviennent quel pays peut imposer quels revenus, par exemple, lorsqu'un résident d'un pays perçoit des revenus dans l'autre pays parce qu'il y travaille ou qu'il possède des actions ou un bien immobilier dans cet autre pays. Les pays décident qui a le 'pouvoir d'imposition'. Dans la plupart des conventions, comme dans celle conclue entre la Belgique et l'Espagne, le pays où le bien est situé a le pouvoir d'imposer les revenus immobiliers générés par ce bien. Cela signifie que c'est l'Espagne et non la Belgique qui a le pouvoir d'imposition. Chez nous, les revenus sont exonérés.

Si vous utilisez l'habitation personnellement et que vous ne la louez pas, vous serez quand même imposé sur la possession. Vous serez réputé en tirer des revenus (locatifs) fictifs. Cet impôt s'élève à 24,75 % d'un revenu locatif *fictif* de 2 % de la valeur cadastrale, ou de 1,1 % de cette valeur cadastrale si elle a été fixée après 1994.

### Exemple

*Vous possédez une maison en Espagne d'une valeur cadastrale (fixée en 2008) de 150.000 EUR. 1,1 % de cette valeur est égal à 1.650 EUR. Vous payez chaque année 24,75 % d'impôt sur ce montant, soit 408,38 EUR.*

Comme tout propriétaire foncier, vous devrez également payer une taxe foncière locale annuelle. Cette taxe correspond à un pourcentage de la valeur cadastrale. Ce pourcentage varie en fonction de la commune où le bien est situé et tourne généralement autour de 1 %.

Enfin, il se peut que vous deviez également payer l'impôt sur la fortune espagnol, dont le taux varie entre 0,2 et 2,5 %. La première tranche de 700.000 euros en est toutefois exonérée.

## Louer une résidence secondaire en Espagne

Celui qui loue un bien immobilier est imposé sur les revenus bruts générés par ce bien, diminués des charges y afférentes, plus précisément des intérêts sur l'emprunt contracté pour financer l'achat du bien et des frais de réparation et d'entretien (*impuesto sobre la renta de los no residentes*).

## Vendre une résidence secondaire en Espagne

Qu'en est-il si vous réalisez une plus-value sur la vente de votre maison de vacances en Espagne? La Belgique et l'Espagne ont convenu que l'Espagne pouvait imposer cette plus-value.

La plus-value est égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, corrigée de certains éléments (frais d'achat, inflation...). La plus-value est imposée au taux de 21 %. A cela s'ajoute également la taxe locale sur les plus-values foncières.

## Hériter d'une résidence secondaire en Espagne

Enfin, vous devez également savoir quelles seront les conséquences fiscales si votre maison de vacances en Espagne se retrouve dans votre succession. Les non-résidents qui héritent d'un bien immobilier situé en Espagne, devront payer des droits de succession sur ce bien.

Le montant des droits de succession à payer dépendra notamment:

- du montant recueilli;
- du degré de parenté avec le de cujus ou le donateur;
- du patrimoine du bénéficiaire avant héritage (pour les non-résidents, il est uniquement tenu compte des biens situés en Espagne).

En Belgique, le bénéficiaire peut bénéficier d'un crédit d'impôt à concurrence des droits de succession espagnols, de sorte qu'il ne doit pas payer deux fois des droits de succession sur le même bien.

## Autres règles...

N'oubliez pas que vous devrez également respecter la législation locale et notamment demander les autorisations nécessaires (permis de bâtir notamment) et accomplir certaines formalités.

## Dernière précision

Vous l'aurez compris, il vous faudra tenir compte de nombreux aspects fiscaux et juridiques si vous envisagez d'acheter une résidence secondaire à l'étranger. Les informations ci-dessus vous aideront à vous lancer dans l'aventure espagnole en connaissance de cause. Avant d'investir concrètement, nous vous conseillons toutefois de discuter de vos projets en détail avec un spécialiste. Pour que votre rêve ne vire pas au cauchemar.