

Une seconde résidence à l'étranger: France

L'achat et la possession d'une résidence de vacances à l'étranger ont de nombreuses implications tant juridiques que fiscales. Celui qui rêve d'une propriété dans le sud a intérêt à bien se renseigner. Nous nous efforcerons, à travers une série d'articles, de vous donner des conseils pratiques en matière fiscale. Dans les deux articles précédents, nous nous sommes intéressés à l'Italie et à l'Espagne. Dans ce troisième article, nous nous intéresserons à la destination favorite du Belge, à savoir la France.

Acheter une résidence secondaire en France

En France, comme en Belgique, l'achat d'un bien immobilier est soumis aux droits d'enregistrement. L'impôt à payer inclut une taxe départementale, une taxe communale et une taxe nationale, pour un impôt total d'environ 5,09 %. La plupart des départements ont toutefois récemment augmenté (temporairement) leur tarif: l'impôt total avoisine dès lors généralement les 5,80 %.

La base d'imposition est la valeur marchande et, au minimum, le prix de vente du bien.

Si vous achetez votre résidence de vacances à un vendeur professionnel, vous payerez, dans certains cas, de la TVA (*taxe sur la valeur ajoutée*) plutôt que des droits d'enregistrement: (1) pour les bâtiments 'neufs' (à savoir les bâtiments de moins de cinq ans), ce sera TOUJOURS le cas et (2) pour les bâtiments anciens, ce sera le cas SI le vendeur professionnel opte pour la vente sous le régime de la TVA. Un vendeur professionnel est une personne dont l'activité économique professionnelle consiste en la vente d'immeubles. Le taux de TVA applicable en France est de 20 %.

Posséder une résidence secondaire en France

Si vous occupez le bien personnellement et que vous ne le louez pas, vous n'en tirez pas de revenus et vous n'êtes donc pas imposé dessus.

La simple possession d'une habitation entraîne néanmoins l'application d'une *taxe foncière*, comparable à notre précompte immobilier.

Louer une résidence secondaire en France

Si vous possédez une résidence de vacances à l'étranger, vous courez le risque que deux pays veuillent imposer les revenus générés par ce bien: d'un côté, le pays dont vous êtes résident (à savoir la Belgique) et de l'autre, le pays où votre seconde résidence est située (en l'occurrence, la France). Là aussi, une solution a été prévue: la Belgique et la France ont conclu une convention établissant quel pays a le pouvoir d'imposer les revenus (= convention préventive de la double imposition). La coutume internationale veut que ce soit le pays où le bien immobilier est situé. La France pourra donc percevoir l'impôt sur les revenus de votre résidence de vacances. La Belgique va donc les exonérer, mais 'avec réserve de progressivité'. Cela signifie que les revenus ne seront pas imposés en Belgique, mais qu'ils seront néanmoins pris en compte pour déterminer dans quelle tranche vos revenus belges seront imposés.

Si vous louez votre résidence de vacances, vous serez imposé sur les revenus locatifs nets. Le montant imposable est le loyer réel + les avantages locatifs (c'est-à-dire les frais que vous devriez normalement payer, mais que vous avez mis à la charge de votre locataire).

Si vos revenus locatifs bruts sont inférieurs à 15.000 EUR, vous serez soumis à un régime simplifié (*régime micro-foncier*): vous pourrez déduire un forfait de 30 % du loyer perçu. Si vos revenus locatifs bruts sont supérieurs à 15.000 EUR ou si vous optez pour ce régime, vous serez soumis au régime ordinaire. Dans ce cas, vous devrez prouver vos frais réels pour pouvoir les déduire. Ces frais comprennent entre autres les frais d'entretien, les frais d'assurance, les frais de réparation, les intérêts sur emprunt.

Les revenus locatifs sont imposés aux taux progressifs.

Il existe également des taxes locales qui sont perçues dans le chef du propriétaire et de l'utilisateur de biens immobiliers.

Vendre une résidence secondaire en France

Si, lors de la vente de votre résidence de vacances, vous réalisez une plus-value, vous serez également imposé sur cette plus-value. En l'occurrence, le taux d'imposition est de 34,50 % (constitué en partie d'un impôt sur les revenus et en partie d'un impôt social). Le notaire français chargé de rédiger l'acte de vente, retiendra l'impôt et le versera au Trésor. Vous devrez par ailleurs désigner un représentant fiscal responsable (une banque ou un cabinet spécialisé).

Vous bénéficierez toutefois d'une réduction (*abattement*) sur l'impôt si vous possédez l'habitation depuis déjà un certain temps. Cette réduction est accordée à partir de la sixième année et augmente d'année en année. Si vous possédez l'habitation depuis plus de 22 ans, la plus-value sera exonérée d'impôt sur les revenus. Pour que la plus-value soit également exonérée d'impôt social, vous devez posséder l'habitation depuis au moins 30 ans.

Hériter d'une résidence secondaire en France

La France ne perçoit plus de droits de succession sur les transmissions entre époux ou 'cohabitants légaux', mais bien sur les transmissions entre parents et enfants. Plusieurs abattements s'appliquent également à ce niveau. Une planification successorale réfléchie est sans doute indiquée, mais nous ne nous y intéresserons pas davantage dans le cadre du présent article.

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 française 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.

COMPTAFID-Benelux NV SA
Brussels

Bld. Edmond Machtensl. 180/100
B-1080 Brussels
Tel: +32 (0)2 410 75 75
www.comptafid.be

COMPTAFID-Benelux NV SA
Antwerp

Schijnparklaan 45
B-2900 Antwerp (Schooten)
Tel: +32 (0)3 658 89 02
www.comptafid.be

COMPTAFID (Schweiz) AG
Zürich

Seefeldstrasse 19 – Postfach
CH-8032 Zürich
Tel.: +41 44 250 2929
www.comptafid.ch