

L'Etat français taxe rétroactivement les cessions de parts de SCI françaises détenues par des expatriés résidant en Belgique



Les parts de SCI étant assimilées à des valeurs mobilières, le produit de cession est donc imposé dans la catégorie des plus-values mobilières. L'actuelle convention fiscale Franco-Belge ne prévoit pas spécifiquement l'imposition des plus-values mobilière. À défaut de mention de revenus spécifiques dans la convention, l'article 18 prévoit une imposition uniquement dans le pays de résidence fiscale du contribuable, donc en Belgique pour un résident fiscal Belge.

Le droit interne belge prévoit une exonération des plus-values mobilières lorsqu'elles résultent de la gestion normale du patrimoine privé.

Donc en pratique, il y avait une exonération totale de ces revenus lorsque les parts de SCI étaient détenues par un résident fiscal Belge, notamment lorsque les parts de SCI étaient françaises ! Les résidents fiscaux français détenant des parts de SCI Belge étaient quant à eux imposés en France dans la catégorie des plus-values de valeurs mobilières. Il y avait donc une inégalité de traitement entre les deux situations selon la résidence fiscale du contribuable et une exonération de toute fiscalité pour les résidents fiscaux Belges.

Or, les conventions fiscales ont pour objectif d'éviter une double taxation et non pas de permettre une double exonération. Lorsque c'est le cas (double exonération), le pays dans lequel se trouve le bien retrouve le droit d'imposer ledit bien, en application des principes généraux du droit fiscal international.

Les Etats peuvent également se rapprocher pour actualiser la convention fiscale et prévoir conventionnellement quel état retrouve le droit d'imposer.

C'est dans ces conditions que l'Etat Français et l'Etat Belge se sont rapprocher pour mettre à jour leur convention et rétablir une taxation pour les résidents fiscaux Belges sur les parts de SCI FR en prévoyant que les parts de SCI (société civile immobilière) détenues en FR doivent être considérées comme étant des biens immobiliers et non des biens meubles au titre de la convention.

Cette classification est primordiale car si en général, les valeurs mobilières sont taxées dans le pays de résidence du contribuable, les biens « immeubles » sont taxés quant à eux dans le pays où il se trouve géographiquement. Ainsi, pour des parts de SCI se trouvant en France, la France sera seule à imposer les plus-values de cession de SCI française des résidents fiscaux belges, alors que précédemment, elles étaient exonérées du fait de la taxation en Belgique su fait de la nature de biens meubles de ces parts de SCI FR. Ainsi, une égalité de traitement est retrouvée puisqu'un résident fiscal Belge sera taxé de la même manière qu'un résident fiscal FR lorsque les parts de SCI se trouvent en France. Quant aux parts de SCI Belge, elles seront exonérées en Belgique.

Si le détenteur des parts en résident fiscal Belge (peu importe sa nationalité), alors il sera exonéré de toute taxation selon le droit belge applicable, et si le détenteur est résident fiscal français, alors il sera également exonéré en droit local Belge. Les plus-values de cession de parts de SCI Belge détenues par un résident fiscal FR seront réintégrées dans les revenus du contribuable au moment de la déclaration d'impôt, afin d'en tenir compte pour la progressivité de l'impôt. Ces revenus ne seront toutefois pas taxés en France.

La nouvelle convention fiscale n'est pas encore entrée en vigueur mais un délai de prescription rétroactif de 3 ans est prévu.

Des lettres de mises en demeure vont être envoyées pour que les contribuables belges régularisent leur situation. Celles-ci n'interrompent pas le délai de prescription. Il convient donc de faire attention à la manière de répondre.

Vous souhaitez interroger notre ingénieur fiscal et patrimonial ?

- ✉ info@maubourg-patrimoine.fr
- ☎ 01.42.85.80.00