Les résidences secondaires à l'étranger et le fisc

Afrique du Sud, Allemagne, Autriche, Brésil, Bulgarie, Dubaï, Espagne, États-Unis, Finlande, France, Grèce, Irlande, Israël, Italie, Liban, Pays-Bas, Portugal, Roumanie, Royaume-Uni, Suisse et Turquie

Wim Vermeulen (éd.)
Evelyne Van Der Elst

Cabinet d'Avocats Cazimir

Vijfhoekstraat 40 boîte C
1800 Vilvoorde

Greenhouse BXL
Berkenlaan 8
1831 Machelen

Cogels-Osylei 40
2600 Anvers

Parkoffice Gent
Hofstraat 269
9000 Gand

President Kennedypark 13D
8500 Courtrai

www.cazimir.be – www.cazimir-international.com – www.magnolis.be

Wolters Kluwer

Service clientèle et adresse de correspondance :
Motstraat 30
2800 Malines
Tél. : 015 78 76 00
client.BE@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.be

Editeur responsable : Paul De Ridder
Zénobe Gramme (bâtiment G)
Square des Conduites d'Eau 9-10
4031 Liège

© 2018 Wolters Kluwer Belgium SA
Hormis les exceptions expressément fixées par la loi, aucun extrait de cette publication ne peut être reproduit, introduit dans un fichier de données automatisé, ni diffusé, sous quelque forme que ce soit, sans l'autorisation expresse et préalable et écrite de l'éditeur.

D/2018/2664/467
ISBN 978-94-03-00840-0
BP/RESFIS-BI18001

TABLE DES MATIÈRES

REMERCIEMENTS 17

INTRODUCTION 23

PARTIE 1RE
Les aspects du droit fiscal et du droit successoral belges relatifs aux résidences secondaires à l'étranger 25

1. Aspects du droit fiscal 25
   1.1. Généralités 25
   1.2. Aspects des contributions directes 25
      1.2.1. Double imposition dans les situations internationales 25
      1.2.2. Impôt des personnes physiques – Revenus périodiques 28
      1.2.3. Impôt des personnes physiques – Prêt conclu en vue de l'acquisition d'un bien immobilier à l'étranger 32
      1.2.4. Impôt des personnes physiques – Imposition des plus-values réalisées sur un bien immobilier à l'étranger 33
      1.2.5. Impôt des personnes physiques – Situation sans convention préventive de la double imposition 34
      1.2.6. Impôt des sociétés – Revenus périodiques d'un bien immobilier à l'étranger 34
      1.2.7. Impôt des sociétés – Imposition des plus-values réalisées sur un bien immobilier à l'étranger 35
   1.3. Aspects du droit des successions et des donations 35
      1.3.1. Droits de succession ou impôt de succession sur le patrimoine mondial – Double imposition 36
      1.3.2. Prévention de la double imposition 37
      1.3.3. Droits de donation ou impôt de donation sur un bien immobilier à l'étranger 40

2. Droit privé international 41

PARTIE 2
Afrique du Sud 43

1. Introduction 43

2. Achat de la résidence secondaire 43

3. Utilisation de la résidence secondaire 44
   3.1. *Income tax* 44
   3.2. *Value added tax* 45
   3.3. *Corporate tax* 45
   3.4. *Wealth tax* 46

4. Vente de la résidence secondaire 46

5. Planification successorale 47
   5.1. Droit successoral applicable (*Private International Law*) 47
   5.2. *Donations tax* 47
   5.3. *Estate duty* 48

PARTIE 3
Allemagne 51

1. Introduction 51

2. Achat de la résidence secondaire 51

3. Utilisation de la résidence secondaire 52
   3.1. Allemagne 52
   3.2. Belgique 54

4. Vente de la résidence secondaire 54

5. Planification successorale 54
   5.1. Droit successoral applicable (*Deutches Internationales Privatrecht*) 54
   5.2. Droits de donation et de succession 55

PARTIE 4
Autriche 59

1. Introduction 59

2. Achat de la résidence secondaire 59

3. Utilisation de la résidence secondaire 60
3.1. Impôt immobilier 60
3.2. Impôt sur les revenus 60
3.2.1. Autriche 60
3.2.2. Belgique 61
3.3. Impôt supplémentaire sur la location 61

4. Vente de la résidence secondaire 62

5. Planification successorale 62
5.1. Droit successoral applicable 62
5.2. Droits de donation et de succession autrichiens 62

PARTIE 5
Brésil 65

1. Introduction 65

2. Achat de la résidence secondaire 66
2.1. Impôt sur le transfert de biens immobiliers (ITBI) 66

3. Utilisation de la résidence secondaire 68
3.1. Impôt des personnes physiques 68
3.2. Impôt des sociétés 69

4. Vente de la résidence secondaire 70

5. Planification successorale 70
5.1. Droit successoral applicable (DPI) 70
5.2. Droits de donation et de succession brésiliens 71

PARTIE 6
Bulgarie 73

1. Introduction 73

2. Achat de la résidence secondaire 73
2.1. T.V.A. 74
2.2. Droits d'enregistrement et frais d'achat accessoires 74

3. Utilisation de la résidence secondaire 75
3.1. Impôt sur les revenus 75
3.1.1. Bulgarie 75
3.1.2. Belgique 75

3.2. Impôts locaux sur l'utilisation 76
3.3. Impôt sur la fortune 76

4. Vente de la résidence secondaire 76
4.1. Impôt sur les plus-values 76

5. Planification successorale 77
5.1. Droit successoral applicable 77
5.2. Droits de donation et de succession 77

PARTIE 7
Dubaï 79

1. Introduction 79

2. Achat de la résidence secondaire 79

3. Utilisation de la résidence secondaire 80
3.1. Dubaï 80
3.2. Belgique 81

4. Vente de la résidence secondaire 81

5. Planification successorale 82
5.1. Droit successoral applicable 82
5.2. Droits de donation et de succession à Dubaï 82

PARTIE 8
Espagne 83

1. Introduction 83

2. Achat de la résidence secondaire 83
2.1. *Impuesto sobre el valor añadido* 83
2.2. *Impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados* 84
2.3. *Impuesto sobre la renta de los no residentes* 85
2.4. *Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terreno de Naturaleza Urbana* 85
2.5. *Impuesto sobre actos juridicos documentados* 86

3. Utilisation de la résidence secondaire 86
3.1. Impôt des personnes physiques 86
3.1.1. Déclaration en Espagne – *Impuesto sobre la renta de los no residentes* 86
3.1.2. Déclaration en Belgique 87
3.2. Impôt immobilier – *Impuesto sobre bienes inmuebles* 87
3.3. Impôt sur la fortune – *Impuesto sobre patrimonio* 87
3.4. Retenue de 3 % – *Gravamen especial sobre bienes inmuebles de entidades no residentes* 88
3.5. *Impuesto sobre sociedades* 88

4. Vente de la résidence secondaire 89
4.1. *Impuesto sobre la renta de los no residentes* 89
4.2. *Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terreno de Naturaleza Urbana (plusvalia)* 90

5. Planification successorale 90
5.1. Droit successoral applicable (DIP) 90
5.2. Droits de donation et de succession espagnols (*Impuesto sobre sucesiones y donaciones*) 90

PARTIE 9
États-Unis d'Amérique 95

1. Introduction 95

2. Achat de la résidence secondaire 96

3. Utilisation de la résidence secondaire 96
3.1. Impôt sur les revenus 96
3.1.1. États-Unis 96
3.1.2. Belgique 97
3.2. Impôt immobilier 97
3.3. Impôt des sociétés 97

4. Vente de la résidence secondaire 98

5. Planification successorale 98
5.1. Droit successoral applicable 98
5.2. Droits de donation et de succession 99

PARTIE 10
Finlande 101

1. Introduction 101

2. Achat de la résidence secondaire 101

3. Utilisation de la résidence secondaire 102
   3.1. Impôt immobilier 103
   3.2. Impôt sur les revenus 103
      3.2.1. Finlande 103
      3.2.2. Belgique 103

4. Vente de la résidence secondaire 104

5. Planification successorale 104
   5.1. Droit successoral applicable (*kansainvälisen yksityisoikeuden*) 104
   5.2. Droits de donation et de succession en Finlande 105

PARTIE 11
France 109

1. Introduction 109

2. Achat de la résidence secondaire 110

3. Utilisation de la résidence secondaire 111
   3.1. Impôt des personnes physiques 111
      3.1.1. Déclaration en France – le revenu foncier 111
      3.1.2. Déclaration en Belgique 114
   3.2. Impôt sur la fortune immobilière 114
   3.3. Taxe foncière sur les propriétés bâties – Taxe d'habitation 116
   3.4. Société civile immobilière 116
   3.5. Les conséquences spécifiques de la détention de biens immobiliers via une société française ou belge 117
      3.5.1. Impôts sur les sociétés 117
      3.5.2. Taxe de 3 % 118
   3.6. Régime spécial pour « chambres d'hôtes » 119

4. Vente de la résidence secondaire 119
   4.1. Vente de biens immobiliers ou de parts par une personne physique – Impôt des personnes physiques 120

4.2. Vente d'un bien immobilier détenu par une société – Impôt sur les sociétés 123
4.2.1. La société n'est pas assujettie à l'impôt des sociétés (exemple type, la SCI) 123
4.2.2. La société est assujettie à l'impôt des sociétés 123

5. Planification successorale 123
5.1. Droit successoral applicable (droit international privé) 123
5.2. Droits de donation et de succession (droits de mutation à titre gratuit) 124
5.3. Droits de succession belges et transmission par héritage des parts d'une SCI française 128

PARTIE 12
Grèce 129

1. Introduction 129

2. Achat de la résidence secondaire 129

3. Utilisation de la résidence secondaire 130
3.1. Impôt des personnes physiques 130
3.1.1. Grèce 130
3.1.2. Belgique 130
3.2. Impôt immobilier 131
3.3. Autres impôts sur les biens immobiliers 132
3.4. Impôt des sociétés 132

4. Vente de la résidence secondaire 132

5. Planification successorale 133
5.1. Droit successoral applicable 133
5.2. Droits de donation et de succession 133

PARTIE 13
Irlande 135

1. Introduction 135

2. Achat de la résidence secondaire 135

3. Utilisation de la résidence secondaire 137
3.1. Impôt sur les revenus 137
3.1.1. Irlande 137
3.1.2. Belgique 138

3.2. Charges et prélèvements sociaux 138
3.3. T.V.A. 139
3.4. Non-Principal Private Residence Charge 139
3.5. Local Property Tax 139

4. Vente de la résidence secondaire 140
4.1. Impôt sur les plus-values 140

5. Planification successorale 141
5.1. Droit applicable (DPI) 141
5.2. Droits de donation et de succession 141

PARTIE 14
Israël 145

1. Introduction 145

2. Achat de la résidence secondaire 145

3. Utilisation de la résidence secondaire 146

4. Vente de la résidence secondaire 147

5. Planification successorale 147
5.1. Droit successoral applicable 147
5.2. Droits de donation et de succession en Israël 147

PARTIE 15
Italie 149

1. Introduction 149

2. Achat de la résidence secondaire 149

3. Utilisation de la résidence secondaire 152
3.1. Impôt des personnes physiques 152
3.1.1. Déclaration en Italie 152
3.1.2. Déclaration en Belgique 154
3.2. *Imposta sul reddito della società* 155
3.3. *Imposta municipale unica (IMU)* 156
3.4. Contributions indirectes 157

4. Vente de la résidence secondaire 157
4.1. Vente d'un bien immobilier en Italie 157
4.2. Vente des actions d'une société italienne 158

5. Planification successorale 159
5.1. Droit successoral applicable (*Diritto internazionale privato*) 159
5.2. Droits de donation et de succession italiens 159

PARTIE 16
Liban 161

1. Introduction 161

2. Achat de la résidence secondaire 161
2.1. Droit de mutation 161

3. Utilisation du bien immobilier 163
3.1. Impôt immobilier 163
3.2. Imposition en Belgique 164

4. Vente du bien immobilier 164

5. Transmission par héritage et donation 165
5.1. Droit successoral applicable 165
5.2. Impôt de succession 165

PARTIE 17
Pays-Bas 167

1. Introduction 167

2. Achat de la résidence secondaire 167

3. Utilisation de la résidence secondaire 167
3.1. Impôt sur les revenus 167
3.1.1. Pays-Bas 167
3.1.2. Belgique 169
3.2. Impôt des sociétés néerlandais 170
3.3. *Omzetbelasting néerlandais* (T.V.A.) 170
3.3.1. Utilisation personnelle 171
3.3.2. Location à des tiers 171
3.3.3. Utilisation mixte (utilisation personnelle et location à des tiers) 171
3.3.4. Location à l'actionnaire 172
3.4. *Onroerendezaakbelasting* néerlandais 172

4. Vente de la résidence secondaire 172

5. Planification successorale 173
5.1. Droit successoral applicable 173
5.2. *Erfbelasting* ou *recht van overgang/schenkbelasting* néerlandais 173

PARTIE 18
Portugal 175

1. Introduction 175

2. Achat de la résidence secondaire 176
2.1. *Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis/ Municipal Transfer Property Tax* 176
2.2. *Imposto sobre o valor acrescentado/Value Added Tax* 177
2.3. *Imposto de selo/Stamp duty* 178
2.4. *Emolumentos de registo/Registration Duties* 178

3. Utilisation de la résidence secondaire 178
3.1. *Imposto municipal sobre imóveis/Municipal Property Tax* 179
3.1.1. *Adicional ao IMI/Additional to IMI* (*AIMI*) 180
3.2. Impôt sur les revenus 181
3.2.1. Impôt des sociétés 181
3.2.2. Impôt des personnes physiques au Portugal 183
3.2.3. Impôt des personnes physiques en Belgique 183
3.3. Contributions indirectes 183

4. Vente de la résidence secondaire 184
4.1. Impôt sur la plus-value lors de la vente du bien immobilier 184
4.2. Impôt sur la plus-value lors de la vente des actions de la société immobilière 185
4.3. Contributions indirectes lors de la vente 185

5. Planification successorale 186
5.1. Droit successoral applicable (*Direito internacional privado*) 186
5.2. Droits de donation et de succession portugais 186

PARTIE 19
Roumanie 189

1. Introduction 189

2. Achat de la résidence secondaire 189
2.1. T.V.A. 190

2.2. Autres frais 190
2.3. Formalités 191

3. Utilisation de la résidence secondaire 191
3.1. *Building tax* 191
3.2. Impôt des sociétés 192
3.3. Impôt sur la fortune 192

4. Vente de la résidence secondaire 192
4.1. Impôt sur les plus-values 192

5. Planification successorale 193
5.1. Droit successoral applicable 193
5.2. Droits de succession 193
5.3. Impôt de donation 194

PARTIE 20
Royaume-Uni 195

1. Introduction 195

2. Achat de la résidence secondaire 195

3. Utilisation de la résidence secondaire 197
3.1. Impôt sur les revenus 197
3.1.1. Royaume-Uni 197
3.1.2. Belgique 197
3.2. Impôt immobilier annuel 197
3.3. Immobilier en société 198

4. Vente de la résidence secondaire 198

5. Planification successorale 199
5.1. Droit successoral applicable 199
5.2. Droits de donation et de succession 200

PARTIE 21
Suisse 201

1. Introduction 201

2. Achat de la résidence secondaire 201

3. Utilisation de la résidence secondaire 203
3.1. Impôt sur les revenus 203
3.2. Impôt sur la fortune 203
3.3. Impôt des sociétés 204

4. Vente de la résidence secondaire 204

5. Planification successorale 205
5.1. Droit successoral applicable (droit international privé) 205
5.2. Droits de donation et de succession (droits de mutation à titre gratuit) 205

PARTIE 22
Turquie 207

1. Introduction 207

2. Achat de la résidence secondaire 209
2.1. Formalités lors de l'achat 209
2.2. Impôts indirects à payer lors de l'achat 210

3. Utilisation de la résidence secondaire 210
3.1. Impôt immobilier (*emlak vergisi*) 211
3.2. Impôt des personnes physiques (*gelir vergisi*) 211
3.3. Impôt des sociétés (*şirketin ödeyeceği vergi*) 212
3.4. Impôts locaux 213
3.5. Impôt sur la fortune 213
3.6. Impôts indirects 213

4. Vente de la résidence secondaire 213

5. Planification successorale 214
5.1. Droit successoral applicable 214
5.2. Droits de donation et de succession turcs 215

PARTIE 23
Épilogue 217

ANNEXE
Liste des conventions préventives de la double imposition 219

1. Europe 219

2. Afrique du Sud 219

3. Allemagne 219

4. Autriche 219

5. Brésil 219

6. Bulgarie 220

7. Dubaï (Émirats arabes unis) 220

8. Espagne 220

9. États-Unis d'Amérique 220

10. Finlande 220

11. France 220

12. Grèce 221

13. Irlande 221

14. Israël 221

15. Italie 221

16. Liban 221

17. Pays-Bas 221

18. Portugal 221

19. Roumanie 222

20. Royaume-Uni 222

21. Suisse 222

22. Turquie 222