BNP PARIBAS FORTIS
PRIVATE BANKING

Risques et conséquences d'une imposition des revenus immobiliers

en revenus divers ou professionnels

Nicolas Chauvin
head of estate planning private banking
Brussels & South

Acheter un bien immobilier et le revendre peu après avec plus-value, avec ou sans travaux de rénovation, peut être une opération rentable mais... les conséquences fiscales peuvent être importantes si vous vendez dans les 5 ans ou si cela dépasse la simple gestion de votre patrimoine privé.

Dans un souci de diversification de vos placements privés, vous décidez d'acheter un bien immobilier en Belgique. Votre but est d'en retirer des loyers et vous espérez qu'à terme, vous pourrez le revendre avec une plus-value. Mais quelles en sont les conséquences pour les impôts sur les revenus ?

Regardons d'abord **votre revenu locatif** :

- Le loyer subira son régime fiscal habituel en fonction de l'usage du bien immeuble par le locataire.
- Le locataire est une personne privée qui n'affecte pas le bien à des fins professionnelles ? Dans ce cas, le revenu imposable sera le revenu cadastral indexé x 1,4.
- Le locataire est une société ou une personne physique qui affecte le bien à des fins professionnelles ? Alors, ce revenu imposable sera égal à 60 % du loyer et avantages locatifs bruts (avec pour minimum le revenu cadastral indexé x 1,4).

Mais qu'en est-il de **la plus-value** ?

En principe, pas de taxation, mais...

Cette opération immobilière ne devrait générer aucune plus-value taxable si elle a lieu dans le cadre de la gestion de votre patrimoine privé. Mais il existe des exceptions légales.

« Revente rapide » dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé

Vous revendez rapidement votre bien immobilier ? Vous serez soumis à une taxation au titre de revenus divers. Cette taxation

concerne notamment la revente du bien immeuble bâti [1] lorsque ce bien est vendu dans un délai de cinq ans après son acquisition. La plus-value réalisée sera – moyennant quelques corrections de la base imposable déterminées par la loi - taxée à 16,5 %.
Dans le cas de vente d'un immeuble non bâti dans le même délai, le taux de taxation s'élève à 33 %.
Par contre, si ce même bien non bâti est vendu plus de cinq ans après son achat mais endéans les huit ans, le taux sera ramené à 16,5 %.

Revente en dehors de la gestion normale du patrimoine privé

Une deuxième hypothèse de taxation au titre de revenus divers peut avoir lieu s'il s'agit d'une opération qui sort de la gestion normale d'un patrimoine privé tout en n'étant pas encore une gestion professionnelle. L'examen d'une abondante jurisprudence sur le sujet permet de relever une série de critères retenus par les cours et tribunaux pour apprécier l'opportunité d'une telle requalification lorsqu'elle est invoquée par l'administration fiscale :

- l'importance et la répétition des opérations d'achats et de revente ;
- le lien entre la profession exercée par le contribuable et le secteur de la construction ;
- le type de méthodes utilisées (recours à des professionnels pour d'importants travaux d'aménagement,...) ;
- l'acquisition des biens par le contribuable autrement que par donation, succession ou épargne personnelle ni comme remploi de biens immobiliers cédés ;
- le recours quasi systématique à l'emprunt ;
- l'intention spéculative. L'acte spéculatif se définit généralement comme « une transaction comportant de nombreux risques et pour laquelle il existe une possibilité de réaliser un bénéfice important ou, le cas échéant, une lourde perte, en raison de hausses ou de baisses de prix survenues ».

Si l'opération sort de la gestion d'un patrimoine privé, **la plus-value**, après déduction des frais, sera taxée à 33 % en cas de vente de l'immeuble (bâti ou non bâti).
En l'absence de vente, l'administration fiscale tente parfois de taxer **les loyers** comme revenus divers à 33 %. Selon la Cour de cassation cependant, la loi ne permet pas de taxer les loyers au titre de revenus divers [2].

Que se passe-t-il s'il y a à la fois « revente rapide » et une gestion qui ne se fait pas dans le cadre normal de la gestion du patrimoine privé ?

La plus-value réalisée sur un bien immobilier vendu dans les cinq ans est taxable dans le régime de la vente rapide à 16,5 % (bâtiment) ou 33 % (terrain).
Mais y a-t-il double imposition si, en se basant sur une analyse des faits, l'administration fiscale estime que l'opération sort de la gestion normale d'un patrimoine privé ? La Cour d'appel d'Anvers [3] a rendu très récemment un arrêt selon lequel il ne peut y avoir double taxation : ce n'est pas le régime de la taxation rapide qui s'applique mais celui de l'opération sortant de la gestion normale du patrimoine privé. La plus-value nette est donc taxable à 33 %.

Revente dans le cadre d'une activité professionnelle

Parfois, la jurisprudence peut estimer, après analyse des moyens utilisés, que l'activité est d'ordre professionnel.

Deux exemples :

- La Cour de cassation [4] a ainsi jugé que « le caractère répétitif des opérations résulte de l'acquisition de 33 immeubles au cours d'une période de 13 ans ; (...) le lien de connexité résulte de l'objectif poursuivi, consistant à acheter des immeubles à bas prix pour les restaurer et les donner en location ; (...) le caractère professionnel de ces opérations se trouve confirmé par le recours quasi systématique à l'emprunt impliquant, dans chaque cas, la démonstration de la rentabilité du projet, par l'importance des travaux d'aménagement et de restauration, par l'inscription au registre du commerce de 1987 à 1992 du chef d'une activité qualifiée « affaires immobilières » et par la gestion administrative d'un ensemble de biens donnés en location ».
- Le tribunal civil de Liège [5] a, de son côté, jugé comme constitutif de revenus professionnels « l'acquisition en indivision de 9 immeubles destinés à la location à titre de kots ou studios non meublés financés par le recours à l'emprunt hypothécaire, à un rythme régulier de deux achats en 1988, trois en 1991 et autant en 1992, alors que le requérant est fondateur et dirigeant d'une société immobilière (...) ».

Le cas échéant, les revenus générés par cette activité (plus-value et/ou loyers) sont considérés comme des revenus professionnels. Les conséquences ne sont pas à négliger :

- après déduction des charges (dont les intérêts des crédits et les amortissements des immeubles), ces revenus sont soumis aux taux progressifs de l'impôt des personnes physiques ;
- le contribuable subit une majoration pour absence de versements anticipés ;
- outre une taxation plus lourde, les cotisations sociales augmentent.

---

1 Des cas d'exclusion sont applicables, entre autres pour la maison d'habitation occupée par le contribuable depuis au moins 12 mois avant la cession.

2 Cass., 4 octobre 2013, www.cass.be

3 Anvers, 17 septembre 2013, Le Fiscologue n°1360 du 8 novembre 2013, p 8

4 Cass., 14 décembre 2007

5 Civ. Liège, 17 juin 2010

Traitement fiscal en un coup d'œil

Les diverses hypothèses qui précèdent peuvent être schématisées par le tableau suivant :

Situation du contribuable		Taux si bâtiment	Taux si terrain
Gestion privée	Possession < 5 ans	16,5 %	33 %
	Possession > 5 ans et < 8 ans	0 %	16,5 %
	Possession > 8 ans	0 %	0 %
En dehors de la gestion privée*		33 %	33 %
Activité professionnelle		Taux progressifs de l'impôt des personnes physiques	Taux progressifs de l'impôt des personnes physiques

*si vente dans les 5 ans (bâtiments ou terrains) ou 8 ans (terrains) en dehors de la gestion du patrimoine privé, c'est le taux de 33 % et non l'éventuel taux réduit de 16,5 % qui s'applique.

Conclusion :

Il vaut mieux procéder, avant toute chose, à une évaluation de votre situation personnelle avec votre comptable ou conseiller externe personnel. Vous éviterez ainsi de mauvaises surprises. Vous pouvez, bien sûr, toujours envisager de constituer une société patrimoniale pour les nouvelles opérations, avec les avantages et les inconvénients qu'une telle structure implique.

Si vous souhaitez de plus amples informations sur les sujets traités dans l'Actualité Patrimoniale, votre private banker, ainsi que ses collaborateurs estate planners, sont à votre disposition.

Souscrivez aux Private Banking Alerts et recevez les Actualités Patrimoniales directement par e-mail. Inscrivez-vous gratuitement sur www.bnpparibasfortis.be/PBA

E.R. : Ann Moenaert, BNP Paribas Fortis SA, Montagne du Parc, 3 - 1000 Bruxelles - 90011 • Photo header : © Vivek Mukheerjee Photography/Getty Images

Les informations et opinions reprises dans la présente lettre sont des commentaires à caractère purement informatif. Elles ne peuvent en aucun cas être considérées comme des avis ou des recommandations d'ordre fiscal, juridique ou autre. Elles ne tiennent pas compte de votre situation personnelle.
Nous vous invitons à prendre contact avec votre conseiller avant de prendre toute décision se fondant directement ou indirectement sur les informations contenues dans cette lettre.Les présentes conditions générales bancaires constituent le cadre global de la relation conventionnelle qui unit BNP Paribas Fortis SA (établissement de crédit dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, Montagne de Parc 3 - T.V.A. BE0403.199.702 – RPM Bruxelles, soumise au contrôle prudentiel de la Banque Nationale de Belgique, Boulevard de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles et au contrôle de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA), rue du Congrès 12-14, 1000 Bruxelles en matière de protection des investisseurs et des consommateurs et inscrite comme agent d'assurances sous le n° FSMA 25879 A, ci-après "la Banque") à ses clients.