

L'acquisition d'un bien immeuble situé en France par un résident belge :
fiscalité de l'acquisition, de la détention et la problématique de la
transmission successorale au niveau civil et fiscal.

Mémoire réalisé par
Raphaël Lemaître

Promoteur(s)
Pierre Nicaise

Année académique 2014-2015
Master complémentaire en notariat

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

* A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Table des matières

Introduction	9
Partie I : Fiscalité de l'acquisition et de la détention.....	11
Chapitre 1 : Le régime en personne physique.....	11
§ 1. Fiscalité de l'acquisition.....	11
I. La taxe sur la valeur ajoutée	11
II. Les droits de mutation à titre onéreux	12
§2. Fiscalité de la détention	13
I. La taxe foncière	13
1) La taxe foncière sur les propriétés bâties	14
a) Les biens imposables.....	14
b) Les exonérations	15
c) La base d'imposition	15
II. La taxe d'habitation.....	16
1) Les locaux imposables	16
2) Les personnes imposables	16
3) Le Calcul	17
III. L'impôt sur la fortune.....	17
1) Principe	17
2) Assiette imposable pour un non-résident : les biens français	18
3) Valorisation de l'actif	19
4) La déduction du passif.....	19
5) Les exonérations.....	20
6) Le barème	20
7) Le régime des placements financiers.....	21
Chapitre 2 : L'acquisition et la détention en société.....	23
§1 : L'intérêt de ce régime.....	23
§2 : Notions.....	24
I. La société civile immobilière	24
II. La prépondérance immobilière	25
§3 : Fiscalité de l'acquisition.	25
§3 : Fiscalité de la détention.....	25
I. Taxe foncière et taxe d'habitation.....	25
II. L'impôt de solidarité sur la fortune	25
1) Les titres de sociétés à prépondérance immobilière	25
2) Les titres de société détenant des biens immobiliers	26
3) Les comptes courants, les placements financiers et leur déduction..	27
II. La taxe de 3%.....	29
Partie II : La succession	33
Chapitre 1 : les effets civils de la succession	33
§1 : Le droit applicable	33
I. Régime applicable jusqu'au 17 août 2015.....	33
a) Selon le droit belge	33
<u>le droit applicable à défaut de choix</u>	<u>33</u>
i. La succession mobilière	34
ii. La Succession immobilière	34
<u>Le choix du droit.....</u>	<u>34</u>
<u>Le champ d'application de la lex successionis</u>	<u>35</u>

b) Selon le droit français	36
c) Le choix de l'acquisition en nom propre ou en société	37
II. A partir du 17 août 2015 : Le règlement successoral européen	37
a) Le champ d'application et l'entrée en vigueur	37
b) Le principe	38
c) Le choix du droit applicable	39
d) Le domaine de la lex successionis	40
Chapitre 2 : les effets fiscaux de la succession	41
§1 : La détention en Personne physique	41
I. Règles de territorialité et la convention du 20 mars 1959	41
II. Le champ d'application de la convention du 20 mars 1959	41
II. Répartition de l'impôt selon la nature des biens	42
III. La solution face à la double taxation	43
a) La réserve de progressivité	43
b) La règle de l'imputation	44
IV. Le calcul des droits dus en France	44
a) Les actifs	44
b) Le passif déductible	46
V. Le calcul des droits de succession dus en Belgique	47
§2 : La détention en société	49
Conclusion	51
Annexes :	55
Bibliographie	57
Législation	57
Jurisprudence	57
Doctrines	58

Introduction

Aujourd'hui comme hier, l'acquisition d'une résidence secondaire représente pour de nombreux belges le rêve de toute une vie. Bien souvent, ce souhait se porte sur un immeuble dans ce magnifique pays que constitue la France.

Cependant nombreux de ces futurs acquéreurs ignorent les conséquences qui s'attachent à une telle acquisition tant à la date de cette dernière qu'au jour de leur décès. Nous tenterons donc de répondre dans ce mémoire à deux problématiques concernant cette acquisition.

La première comparera le régime fiscal suivant que la personne décide d'acquérir l'immeuble en personne physique, et le régime dans l'hypothèse où celle-ci décide d'acquérir le bien par le biais d'une société. Nous diviserons dès lors cette première question en deux chapitres à savoir le régime en personne physique et le régime en société. Chaque chapitre sera divisé en deux paragraphes. Le premier sera consacré à la fiscalité de l'acquisition proprement dite. Le second traitera quant à lui du régime de la détention de l'immeuble sans étudier la question de l'imposition des revenus immobiliers.

Au cours de la seconde problématique, nous nous pencherons sur les implications de cette acquisition au niveau de la succession. Le premier chapitre de cette question se focalisera sur le point de vue fiscal de cette question, en d'autres termes dans quel état et à quelle hauteur seront perçus les droits dus en raison de la transmission pour cause de décès. Tandis que le second se bornera à définir quel est le droit applicable aux effets civils de la succession.

Aux termes de ce mémoire, nous clorons cette étude par une synthèse et une conclusion.

Partie I : Fiscalité de l'acquisition et de la détention

Chapitre 1 : Le régime en personne physique

§ 1. Fiscalité de l'acquisition

Relativement à l'acquisition proprement dite que cela soit en personne physique ou en société, il n'y a pas de différence à relever quant au traitement fiscal¹. Deux types de taxations sont à distinguer, celui de la taxe sur la valeur ajoutée et celui des droits de mutation à titre onéreux. Aucun impôt concernant l'acquisition ne sera dû en Belgique².

1. La taxe sur la valeur ajoutée

Afin de comprendre cette partie, il est important de tout d'abord définir la notion d'assujetti à la T.V.A. en droit français. En vertu des critères de droit commun établis à l'article 256 D du Code général des impôts (C.G.I.), il s'agit de toute personne qui effectue de manière indépendante des activités de livraisons de biens ou de prestations de services, *« quel que soit le statut juridique de ces personnes, leur situation au regard des autres impôts et la forme ou la nature de leur intervention »*³.

Il nous est aussi important de préciser que depuis le 1^{er} mai 2015, le taux de la T.V.A. s'élève à 20%⁴.

Dans l'hypothèse d'une vente d'immeuble, sont soumis à la T.V.A., en vertu de l'article 257, I, 2° du C.G.I., les ventes d'immeubles neufs entre assujettis⁵. Aux termes de cette même disposition sont définis comme immeubles neufs : les immeubles *« achevés depuis plus de cinq années »*.

¹ T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », in *Les dialogues de la fiscalité-Anno 2011*,

² M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », in *Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, p.352 ; E.-J. NAVEZ et R. DHAUSSY, « Le traitement fiscal de l'immeuble à l'étranger détenu par une personne physique et l'échange international de renseignements », in *Enjeux fiscaux d'un (dés)investissement immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, p.10.

³ C.G.I., art.256 A, al. 1^{er} ; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », in *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier: applications pratiques en Belgique, en France et à l'étranger*, Limal, Anthemis, 2012, p.332.

⁴ C.G.I., art.268.

⁵ T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op .cit.*, p. 449.

De plus, toute mutation à titre onéreux relative à des immeubles soumise à la TVA, est soumise à un régime spécial de taxe de la publicité foncière dont le taux s'élève à 0,715% de la valeur vénale de l'immeuble⁶. Dans cette hypothèse aux termes de l'article 266, 2, b du C.G.I. : « *pour les mutations à titre onéreux (...)*», la taxe est assise sur « *Le prix de la cession (...), augmenté des charges qui s'y ajoutent ; La valeur vénale réelle des biens (...), si cette valeur vénale est supérieure au prix (...) augmenté des charges.*».

En ce qui concerne le redevable de la T.V.A., selon l'article 283 du C.G.I., est en principe le vendeur. Si ce dernier n'est pas établi en France et que l'acquéreur est un assujetti et dispose d'un numéro de T.V.A., dans ce cas, c'est dernier qui en sera redevable.

Avant le premier janvier 2013, la vente d'un immeuble neuf par un assujetti à non-assujetti pouvait sous certaines conditions être soumise à la TVA⁷. Aujourd'hui seules les opérations entre professionnels sont soumises à la TVA et les ventes d'immeubles à des non-assujettis sont soumises aux régimes des droits de mutation à titre onéreux⁸.

En conclusion, dans notre cas, deux facteurs détermineront si l'acquisition sera soumise ou non à la T.V.A., à savoir : la qualité de neuf ou non de l'immeuble et la qualité d'assujetti ou non des deux parties à l'acquisition.

II. Les droits de mutation à titre onéreux

L'acquisition est une mutation de l'immeuble, lorsqu'elle est effectuée à titre onéreux et lorsqu'elle ne tombe pas dans le champ d'application de la T.V.A, elle est soumise à la perception d'une taxe de publicité foncière ou à la perception de droits de mutation à titre onéreux⁹. Il importe peu que l'acquéreur soit un résident français ou non.¹⁰ Cette taxe est acquittée par l'acquéreur¹¹. Les droits s'élèvent à 5, 09% du montant de la cession¹². A cela,

⁶ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.339.

⁷ T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op.cit.*, p. 449.

⁸ A. LACOURT, « Fiscalité Française: quelles modifications touchent le résident belge ? », *R.G.F.*, 2013, p.9.

⁹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.341.

¹⁰ S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *J.D.F.*, 2013, p.6 .

¹¹ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », in *Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, p.357.

¹² A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.331.

il faut ajouter, la contribution de sécurité immobilière s'élevant à 0,1%.¹³ Concernant le calcul de la taxe, l'article 683, alinéa 2 du C.G.I. établit que « *la taxe ou le droit sont liquidés sur le prix exprimé, en y ajoutant toutes les charges en capital ainsi que toutes les indemnités stipulées au profit du cédant, à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, ou sur une estimation d'experts, dans les cas autorisés par le présent code* ».

§2. Fiscalité de la détention

Au cours de ce paragraphe, nous aborderons les différentes taxes auxquelles notre résident belge devra faire face au lendemain de son acquisition du fait de la détention de cet immeuble en France, à savoir : la taxe foncière, la taxe d'habitation, ainsi que l'impôt de solidarité sur la fortune. Par contre, comme nous l'avons précisé, nous n'aborderons pas la question de l'imposition des revenus immobiliers et donc par conséquent pas non plus l'hypothèse de la location de l'immeuble.

I. La taxe foncière

Il s'agit du pendant du précompte immobilier belge.

En vertu de l'article 1400 du C.G.I., les personnes imposables sont tout propriétaire actuel d'un bien immeuble en France pour l'année civile complète selon la situation au premier janvier¹⁴. On comprend qu'il s'agit d'une taxe annuelle.

Dans l'hypothèse d'une vente, c'est en principe au cédant qu'il revient de payer cette taxe pour l'année durant laquelle la vente a été conclue. D'autre part, si l'acquisition a lieu en cours d'année, comme en Belgique, selon la pratique notariale française, « *l'acquéreur paie au vendeur la taxe foncière au prorata du temps qu'il reste jusqu'au 31 décembre* ». Cependant, même si la pratique admet de telles conventions, elles sont inopposables à l'administration¹⁵.

¹³ C.G.I., art. 879. ;S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op. cit.*, p.6.

¹⁴ S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op.cit.*, p.8.

¹⁵ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.346.

Sur base de l'article 1399, I du C.G.I., « *Toute propriété foncière, bâtie ou non bâtie, doit être imposée dans la commune où elle est située* ». En conséquence, il faut distinguer la taxe foncière à l'égard des propriétés non bâties et des propriétés bâties. Relativement à notre cas, nous considérerons que notre belge a la volonté d'acquérir un immeuble bâti, nous nous concentrerons sur la taxe relative aux propriétés bâties.

1) La taxe foncière sur les propriétés bâties

a) Les biens imposables

Conformément aux articles 1380 et suivants du C.G.I., la taxe est perçue sur les propriétés bâties et biens assimilés, à l'exception des propriétés exonérées. Sont dès lors visées les « *constructions fixées au sol à perpétuelle demeure et qui possèdent le caractère de véritables constructions* »¹⁶. Il s'agit par exemple, des immeubles qui servent à abriter des personnes¹⁷ comme des immeubles d'habitation. Selon Alain Lacourt, « *ces biens doivent, en tout état de cause, être fixés au sol et achevés* »¹⁸.

Pour déterminer que le bien est achevé, selon l'article 1406 I du C.G.I., une déclaration d'achèvement doit être effectuée par le constructeur en mairie dans les « *90 jours de la réalisation effective* » des nouvelles constructions¹⁹. Cette date est utilisée pour l'établissement de la taxe foncière²⁰. Cependant, si une possession ou une occupation antérieure est constatée, l'administration peut légitimement soutenir que le bien était déjà achevé. En ce qui concerne l'acquisition de bien neuf, le délai court non pas à partir de la déclaration d'achèvement, mais à partir de la date d'acquisition²¹.

Cette taxe n'est due qu'à partir du premier janvier, dès lors y sont soumises uniquement : les constructions achevées à cette date²². D'autre part, les biens neufs bénéficient d'une exonération de deux ans conformément à l'article 1383 du C.G.I.. Cette exonération est conditionnée par le dépôt de la déclaration d'achèvement mentionnée ci-dessus.

¹⁶ Direction générale des finances publiques et direction de la législation fiscale, « La Fiscalité Française », Rapport synthétique, 31 juillet 2011, p.71, disponible à l'adresse : <http://www.impots.gouv.fr/> (11/05/2015).

¹⁷ C.G.I., Art.1381, 1°.

¹⁸ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.346.

¹⁹ *Ibid.*, p.347.

²⁰ *Ibid.*

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

b) Les exonérations

Deux types d'exonérations concernent cette taxe : des exonérations temporaires sont établies pour des motifs sociaux et économiques²³ et des exonérations permanentes quant à elles relatives aux biens nationaux, communaux ou départementaux affectés à un service public ou d'utilité générale et ne produisant aucun revenu, mais aussi les constructions agricoles servant aux exploitations agricoles.

c) La base d'imposition

En vertu de l'article 1388 du C.G.I, « *Elle est constituée par le revenu cadastral égal à 50 % de la valeur locative cadastrale, telle qu'elle résulte des mises à jour régulières effectuées par l'administration* »²⁴.

L'établissement de la base imposable comprend 3 éléments: la valeur locative, la détermination du revenu net imposable (en appliquant un abattement de 50% à la valeur locative) ainsi que l'emploi d'un coefficient déflateur²⁵.

La valeur locative est le synonyme du revenu cadastral, c'est-à-dire la valeur de l'usage réel du bâtiment dont le contribuable dispose soit en tant que propriétaire, soit en tant que simple occupant²⁶. Elle est affectée à tout bien entrant dans le champ d'application de la taxe foncière des propriétés bâties, même exonéré, pour l'hypothèse où il est soumis à une autre taxe telle que la taxe d'habitation... car cette dernière est également assise sur cette valeur²⁷.

L'article 1496, I, CGI souligne que « *la valeur locative des locaux affectés à l'habitation (...) est déterminée par comparaison avec celle de locaux de référence choisis, dans la commune, pour chaque nature et catégorie de locaux* ». L'alinéa premier du point II ajoute que « *la valeur locative de locaux de référence est déterminée d'après un tarif fixé, par commune ou secteur de commune, pour chaque nature et catégorie de locaux, en fonction du loyer des locaux loués librement à des conditions de prix normales et de manière à assurer l'homogénéité des évaluations dans la commune et de commune à commune* ».

²³C.G.I., art.1383-1383 A.

²⁴Direction générale des finances publiques et direction de la législation fiscale, « La Fiscalité Française », Rapport synthétique, 31 juillet 2011, p.79, disponible à l'adresse : <http://www.impots.gouv.fr/> (11/05/2015).

²⁵A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.349.

²⁶*Ibid.*

²⁷*Ibid.*

Comme on l'a souligné, le second élément concerne l'établissement du revenu net. Le revenu net est égal à 50 % de la valeur locative. De ce fait, cela correspond au double de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires²⁸.

Ensuite, le revenu net des propriétés bâties se voit appliquer un coefficient déflateur qui est établi annuellement par la loi des finances et prévu à l'article 1518bis du CGI²⁹.

Quant au taux de la taxe, il est défini chaque année par les collectivités territoriales bénéficiaires³⁰.

II. La taxe d'habitation

Il s'agit d'une taxe due au premier janvier par toute personne disposant ou ayant la jouissance d'une habitation meublée à quelque titre que ce soit.³¹

1) Les locaux imposables

Selon l'article 1407, I, 1° du C.G.I., « *La taxe d'habitation est due (...) pour tous les locaux meublés affectés à l'habitation* ». Peut importe que le bien soit réservé à l'habitation que soit à titre principal ou à titre de résidence secondaire.

2) Les personnes imposables

Toute personne physique ou morale qui possède à n'importe quel titre la jouissance ou la disposition de locaux est imposable³².

La disposition est définie comme: la possibilité d'occuper le bien soit soi-même soit par sa famille et de pouvoir en jouir privativement à tout instant. Le contribuable possède la libre disposition du local à partir du moment où il peut s'y installer juridiquement et matériellement ou ses proches³³. La libre disposition ne présume pas l'occupation réelle des biens³⁴. Donc même en cas de longue inoccupation, la taxe sera perçue dans le chef du

²⁸ Voy. *supra*.

²⁹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.349.

³⁰ *Ibid.*, p.350.

³¹ *Ibid.*; S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op.cit.*, p.8 ; C.G.I., art.1408.

³² A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.351.

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

contribuable qui en a la libre disposition³⁵. Il faut cependant que cette libre disposition ait un caractère de permanence suffisant et ne soit pas temporaire et précaire³⁶. A partir du moment où au premier janvier, une personne dispose d'un bien meublé à titre privatif et de manière suffisamment permanente, la taxe sera due, peu importe à quelle qualité (propriétaire, usufruitier, locataire, sous-locataire...) elle occupe les lieux, ainsi que la durée de cette occupation³⁷.

3) Le Calcul

La taxe comme on l'a déjà soulignée est établie sur la valeur locative³⁸. *Le taux est défini par les collectivités locales et groupements de communes au profit desquels la perception de cette taxe est réalisée*³⁹.

III. L'impôt sur la fortune

1) Principe

Cet impôt n'existe pas en Belgique, par conséquent aucune convention entre la France et la Belgique n'existe et donc seul le droit français est applicable⁴⁰.

Premièrement, est soumise à l'ISF : toute personne physique domiciliée fiscalement ou non en France dont la valeur nette du patrimoine qu'elle possède directement ou indirectement en France excède le seuil de 1.300.000 euros⁴¹. Aux termes de l'article 885 A du C.G.I., seules les personnes physiques sont soumises à cet impôt, à l'inverse des personnes morales.⁴²

³⁵ *Ibid.*

³⁶ *Ibid.*

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Direction générale des finances publiques et direction de la législation fiscale, « La Fiscalité Française », Rapport synthétique, 31 juillet 2011, p.83, disponible à l'adresse : <http://www.impots.gouv.fr/> (11/05/2015).

³⁹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.350 ; S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op.cit.*, p.8

⁴⁰ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.284.

⁴¹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.352 ; B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », in *Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, p.394 ; C.G.I., art. 885 A, 2°.

⁴² T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op.cit.*, p. 453.

Cet impôt est établi par foyer social, c'est-à-dire que la totalité des « *biens, valeurs et droits appartenant à une personne imposable, à son conjoint* »⁴³, à son père, à sa mère, « *aux enfants mineurs dont les parents ont l'administration des biens* »⁴⁴ forme la base imposable.⁴⁵

2) Assiette imposable pour un non-résident : les biens français

Cet impôt porte sur les biens français⁴⁶. En vertu de l'article 885 D du C.G.I., la base d'imposition est établie selon les mêmes règles qu'en matière de droits de mutation sur base de l'article 750 *ter* du C.G.I..⁴⁷

Dans notre cas, sont notamment visés: les immeubles sis en France détenus directement ou indirectement par le non-résident⁴⁸, les « *droits immobiliers (...) et d'autres biens meubles corporels* ».⁴⁹

Mais seront également soumis l'I.S.F. dans l'hypothèse d'un non-résident :

1/ les parts de sociétés non cotées à prépondérance immobilière dont le siège est situé hors France⁵⁰.

2/ « *les créances sur un débiteur qui est établi en France ou qui y a son domicile fiscal au sens du même article ainsi que les valeurs mobilières émises par l'Etat français, une personne morale de droit public française ou une société qui a en France son siège social statutaire ou le siège de sa direction effective, et ce quelle que soit la composition de son actif* ».⁵¹

⁴³ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.353.

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op. cit.*, p.383 ; A. LACOURT , « De l'opportunité de détenir une seconde résidence en France par le biais d'une société patrimoniale », *C. & F.P.*, 2006, p.343.

⁴⁶ T. LITANNIE et F.-X. ECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op. cit.*, p. 452.

⁴⁷ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimalisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op.cit.*, p.363 ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285.

⁴⁸ *Ibid.* ; S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op.cit.*, p.11 ; T. LITANNIE et F.-X. ECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op.cit.*, p. 452.

⁴⁹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.353.

⁵⁰ *Voy. supra.*

⁵¹ C.G.I., art.750*ter*, 2°, al.3.

3) Valorisation de l'actif

L'article 885 S du C.G.I. prévoit qu'en ce qui concerne l'évaluation des biens, les règles en matière de droits de mutation s'y appliquent également.

Concernant les immeubles bâtis, ils sont déclarés à leur valeur vénale à la date du premier janvier de l'année d'imposition⁵².

Pour les meubles meublants, il est possible de déclarer une évaluation globale sur base d'un inventaire simplifié⁵³, c'est-à-dire sans les détailler. Faute de telle évaluation, conformément à l'article 764, I, 3° du CGI, l'administration fait application d'un forfait de 5% de l'ensemble des biens⁵⁴. Si les meubles meublants sont assurés, la valeur dans le contrat d'assurance peut être employée⁵⁵.

Pour ce qui concerne la valorisation des parts de sociétés, nous en traiterons dans la partie relative à la détention en société.

4) La déduction du passif

L'impôt se calcule sur le patrimoine net, c'est-à-dire en déduction des dettes afférentes aux biens imposables (*les emprunts du capital restant dû; les intérêts échus et non payés et les intérêts dus au premier janvier, des impôts dus au titre de l'année précédente, les découverts bancaires ou les comptes débiteurs dans une société...*).⁵⁶

D'autre part, ne peuvent pas être déduites : les dettes échues depuis plus de 3 mois au premier janvier, car elles sont présumées remboursées, de même que celles souscrites auprès des héritiers vu le rapport entre le débiteur et le créancier⁵⁷.

⁵² C.G.I., art.885 E ;B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op.cit.*, p.390 ; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.354.

⁵³ B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op.cit.*, p.390.

⁵⁴ *Ibid.*

⁵⁵ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.355.

⁵⁶ C.G.I., art.885 *Gquater* ; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.355 ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op.cit.*, p.287 ; S. VALHEN et J. MALHERBE, « Durcissement de la fiscalité française pour les particuliers et sociétés », *J.T.*, 2013, p.602.

⁵⁷ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, pp.355-356.

Suite à cela, il est à noter qu'il n'y aura pas d'ISF. dû dans le cas, où le patrimoine français de notre belge est composé d'un seul immeuble et que ce dernier « *est grevé d'endettement* ». ⁵⁸

L'ISF est lui-même déductible de sa base de calcul. Il s'agit tout d'abord de définir l'ISF dû sur le montant net du patrimoine. Par la suite, il faut adjoindre cette somme de l'ISF au passif déductible, ensuite accomplir le nouveau calcul de l'ISF. ⁵⁹

5) Les exonérations

Les exonérations sont établies aux articles 885 H et suivants du C.G.I.. Elles concernent notamment pour les non-résidents les placements financiers dont nous allons traiter par la suite. Mais aussi exonérations spécifiques: les biens professionnels, les objets d'antiquité, d'arts ou de collection, les droits de propriété littéraire et artistique ⁶⁰.

6) Le barème

Le barème est appliqué une fois le seuil de 1.300.000 euros dépassé ⁶¹. La loi de finances de 2013 a rétabli un système progressif par tranches prévu à l'article 885 U du C.G.I.:

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE du patrimoine	TARIF applicable
N'excédant pas 800 000 €	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25
Supérieure à 10 000 000 €	1,50

⁵⁸ S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op. cit.*, p.11.

⁵⁹ B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op. cit.*, p.391.

⁶⁰ *Ibid.*, p. 389 ; A. LACOURT, « De l'opportunité de détenir une seconde résidence en France par le biais d'une société patrimoniale », *op. cit.*, p.343 ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285 ; T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op.cit.*, p. 452.

⁶¹ B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op. cit.*, p. 391.

Pour diminuer l'effet de ce seuil, un mécanisme de décote est défini à l'article 885 U, alinéa 2 du C.G.I. « *Il lisse l'entrée dans l'imposition pour les patrimoines* »⁶² dont la « *valeur nette taxable est égale ou supérieure à 1 300 000 € et inférieure à 1 400 000 €* »⁶³. De cette manière, « *le montant de l'impôt calculé est réduit d'une somme égale à 17 500 € - 1,25 %, où P est la valeur nette taxable du patrimoine* »⁶⁴.

L'article 885 V bis du CGI prévoit un plafond relatif à la somme des impôts sur le revenu et de l'I.S.F., fixé à 75% depuis 2013⁶⁵. Cependant, ce plafonnement ne bénéficie nullement aux non-résidents⁶⁶.

7) Le régime des placements financiers

Comme nous l'avons souligné, les placements financiers des non-résidents réalisés en France sont exempts d'I.S.F. en vertu de l'article 885 L du C.G.I.⁶⁷ Cette exception a été mise en place afin d'augmenter les investissements étrangers en France⁶⁸.

Cette exemption vise tous les placements opérés par une personne physique en France « *et dont les produits de toute nature, à l'exclusion des gains en capital, relèvent ou relèveraient de la catégorie des revenus de capitaux mobiliers* »⁶⁹ au sens de l'article 108 CGI.⁷⁰ Ces placements sont majoritairement des dépôts à vue ou à terme, des titres et des bons, des

⁶² A. LACOURT, « Fiscalité Française: quelles modifications touchent le résident belge ? », *op. cit.*, p.15.

⁶³ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285.

⁶⁴ C.G.I., art.885 U, 2°.

⁶⁵ S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op.cit.*, p.13.

⁶⁶ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285.

⁶⁷ S. SIROT et C. DOCCLO, « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *op.cit.*, p.11 ; A. LACOURT, « De l'opportunité de détenir une seconde résidence en France par le biais d'une société patrimoniale », *op. cit.*, p.19 ; M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.363 ; T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op.cit.*, p. 454.

⁶⁸ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285.

⁶⁹ B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op. cit.*, p. 395 ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285.

⁷⁰ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.364.

actions, des droits sociaux, des obligations, des comptes courants d'associés détenus dans une société ou une personne morale dont le siège social ou le siège de la direction réelle se trouve en France⁷¹, des contrats d'assurance-vie...⁷² Cependant, tous les titres ne peuvent pas être qualifiés de placements financiers comme nous le démontrons dans la partie relative à la détention en société.⁷³

⁷¹ *Voy. supra.*

⁷² B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op. cit.*, p. 395 ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285..

⁷³ *Voy. Infra.*

Chapitre 2 : L'acquisition et la détention en société

Dans cette partie nous aborderons tout d'abord les motivations relatives au choix du régime de la société. Ensuite, nous définirons quelques notions importantes. Enfin, nous traiterons du régime fiscal de l'acquisition et de la détention en société.

§1 : L'intérêt de ce régime

Différents motifs peuvent expliquer le choix de l'acquisition en société, notamment d'ordre familial, tels que l'inacceptation du morcellement de la succession ou de la vente publique d'un bien du fait de son impossibilité d'être partagé⁷⁴.

Un second intérêt de l'acquisition en société d'un bien immobilier est qu'elle entraîne l'ameublement de l'immobilier. En effet, les parts de société sont considérées comme des meubles⁷⁵, nous verrons que cela occasionne d'importants impacts sur la succession tant au plan civil que fiscal. Aux termes d'un arrêt du 9 avril 1970, la Cour de cassation française a d'ailleurs souligné que les parts d'une SCI revêtaient un caractère mobilier⁷⁶.

Des raisons fiscales motivent le choix d'un tel régime en droit belge, puisque la constitution d'une des sociétés prévues par le Code de droit des sociétés présume l'assujettissement à l'impôt des sociétés⁷⁷.

D'autre part, le principe n'est pas le même en France. En effet, le principe de la transparence veut que dans les sociétés de personnes, le choix du régime d'imposition revienne aux associés. Ce choix est irréversible. Dès lors le fait d'acquérir un immobilier en France par le biais d'une société ne présuppose pas l'adoption du régime fiscal des sociétés.

L'origine du choix de l'adoption de la structure sociétaire a donc diverses raisons. Dans trois hypothèses, cependant, la motivation est principalement fiscale: la transmission, la cession et l'imposition des revenus. Nous ne nous attarderons que sur une de ces hypothèses

⁷⁴ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immobilier en France par un résident belge », *op.cit.*, pp.435-436.

⁷⁵ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux, *op. cit.*, p.340 ; M. REVILLARD, *Droit international privé et communautaire. Pratique notariale*, *op. cit.*, p.308, n°576.

⁷⁶ Cass. (3^e. Ch. civ.), 9 avril 1970, *Bull. civ. III*, p.172., disponible à l'adresse : <http://www.legifrance.gouv.fr/> (10/05/2015).

⁷⁷ A. LACOURT, « De l'opportunité de détenir une seconde résidence en France par le biais d'une société patrimoniale », *op. cit.*, p.344.

à savoir la transmission et plus précisément celles à cause de mort ⁷⁸.

§2 : Notions

1. La société civile immobilière

Il s'agit d'une société civile de droit français dont le régime est défini aux articles 1845 et suivants du Code civil⁷⁹. Son objet concerne la gestion et la détention d'un patrimoine privé immobilier⁸⁰. Cet objet exclut toute activité commerciale et doit donc être complètement civil⁸¹. Il s'agit d'une société possédant la personnalité juridique⁸². C'est également une société de personnes et non de capitaux.

Elle est souvent choisie pour des motifs relatifs à la gestion patrimoniale, mais aussi pour des raisons d'optimisation fiscale.

Le grand intérêt de cette société est qu'elle permet de faire la distinction entre la propriété et le pouvoir grâce à sa grande liberté statutaire⁸³. En effet, l'exercice du pouvoir ne requiert pas de détenir la majorité des parts. De plus, la majorité des votes est établie librement comme le souligne l'article 1852 du Code civil: « les décisions qui excèdent les pouvoirs reconnus aux gérants sont prises selon les dispositions statutaires ou, en l'absence de telle disposition, à l'unanimité des associés ».

Elle est un instrument important de succession. Puisqu'elle permet aux parents de donner des titres de la société à leurs enfants tout en conservant le pouvoir de décision. Ce qui octroie au donateur le privilège de ne pas voir son patrimoine disparaître durant son existence⁸⁴. Grâce à la liberté statutaire et à la transparence fiscale, la société civile permet de bénéficier des avantages de la société sans être soumis aux exigences du droit commercial et à l'imposition des sociétés⁸⁵.

⁷⁸ A. LACOURT, « De l'opportunité de détenir une seconde résidence en France par le biais d'une société patrimoniale », *op. cit.*, p.344.

⁷⁹ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.278.

⁸⁰ T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op. cit.*, p.445.

⁸¹ C. civ. français, art.1845, al.2.

⁸² E.-J. NAVEZ et R. DHAUSSY, « Le traitement fiscal de l'immeuble à l'étranger détenu par une personne physique et l'échange international de renseignements », *op.cit.*, p.17.

⁸³ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.439.

⁸⁴ *Ibid.*

⁸⁵ *Ibid.*

II. La prépondérance immobilière

Une société est qualifiée de société à prépondérance immobilière lorsqu'elle « *détient à quelque titre que ce soit un immeuble en France, des droits immobiliers portant sur un immeuble en France ou des actions, des parts sociales ou autres titres représentatifs d'une société qui détient elle-même un immeuble ou des droits immobiliers sur le territoire français* »⁸⁶. Cette notion est comme nous le verrons à des conséquences sur le plan fiscal.

D'autre part, la complexité de cette notion s'explique du fait qu'il n'existe pas de définition unique de ce terme. Celle-ci diverge en fonction de la nature de l'impôt⁸⁷.

§3 : Fiscalité de l'acquisition.

En ce qui concerne le régime fiscal de l'acquisition proprement dite, il ne diffère nullement de celui en personne physique⁸⁸ donc nous ne nous y attarderons plus.

§3 : Fiscalité de la détention

I. Taxe foncière et taxe d'habitation

A nouveau, le régime de ces deux taxes est le même qu'en personne physique.

II. L'impôt de solidarité sur la fortune

Au cours de cette partie, nous allons traiter du régime spécifique applicable à différents types de titres ainsi que de celui applicable aux comptes courants.

1) Les titres de sociétés à prépondérance immobilière

Les personnes morales ne sont pas soumises à l'ISF.. Dès lors, on pourrait penser qu'il est judicieux d'acquérir un bien immobilier par le biais d'une personne morale. Cependant un tel mécanisme ne constitue nullement « *un obstacle à l'établissement de l'ISF dans le chef des actionnaires de ces personnes morales* »⁸⁹.

Aux termes de l'article 750ter du C.G.I. sont soumis à l'ISF : « *les actions ou parts détenues par des non-résidents dans une société ou personne morale, française ou étrangère, dont l'actif est principalement constitué de biens immobiliers ou de droits réels*

⁸⁶ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.449.

⁸⁷ *Ibid.*, p.450.

⁸⁸ T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op. cit.*, p. 449.

⁸⁹ *Ibid.*, p. 453.

immobiliers situés en France »⁹⁰. Ces titres relèvent d'un régime spécifique relatif aux sociétés à prépondérance immobilière.

L'application de ce régime est conditionnée par la réunion des trois conditions suivantes⁹¹:

1/ dans le cadre de l'impôt sur la fortune, la qualité de prépondérance immobilière est établie sur base de la comparaison de la valeur de l'ensemble de « *l'actif social situé en France, la valeur des immeubles et droits réels immobiliers appartenant à la société et localisés en France, autre que les immeubles affectés à sa propre exploitation commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale* »⁹². Dès lors si les immeubles ne représentent pas plus de la moitié de l'actif de la société en terme de valeurs, la société ne pourra être qualifiée de société à prépondérance immobilière⁹³.

2/ que les titres ne soient « *pas admis aux négociations sur un marché réglementé français ou étranger* ».⁹⁴

3/ les titulaires de ces titres doivent avoir leur domicile fiscal hors de la France.

Si ces trois conditions cumulatives sont remplies, alors la société est à prépondérance immobilière.

Dans cette hypothèse, « *les actions et les parts de la personne morale étrangère à prépondérance immobilière doivent être comprises dans l'assiette de l'ISF à concurrence de la proportion existant entre la valeur des immeubles situés en France et celle de l'actif mondial de la société* »⁹⁵.

2) Les titres de société détenant des biens immobiliers

Même dans l'hypothèse où il ne s'agit pas d'une société à prépondérance immobilière, la loi française prévoit que la possession indirecte à certaine condition donne lieu à la perception de l'ISF. En effet, il prévoit que l'ISF sera dû dans le cas où des « *immeubles ou droits immobiliers qui sont possédés indirectement par une personne domiciliée hors*

⁹⁰ B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op. cit.*, p.398.

⁹¹ *Ibid.*

⁹² *Ibid.*; M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.365.

⁹³ LACOURT, « De l'opportunité de détenir une seconde résidence en France par le biais d'une société patrimoniale », *op. cit.*, p.19.

⁹⁴ *Ibid.*

⁹⁵ B. MAROT et C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op. cit.*, p.398.

France ».

Conformément 750ter, 2°, alinéa 2, « est réputé possédé indirectement lorsqu'il appartient à des personnes morales ou des organismes dont le donateur ou le défunt, seul ou conjointement avec son conjoint, leurs ascendants ou descendants ou leurs frères et soeurs, détient plus de la moitié des actions, parts ou droits, directement ou par l'intermédiaire d'une chaîne de participations, au sens de [l'article 990 D](#), quel que soit le nombre de personnes morales ou d'organismes interposés ».

La forme de la personne morale ou de l'organisme n'exerce aucune influence⁹⁶.

Dans le cas de tels types de titres, deux situations sont à distinguer :

1/ Aux termes de l'article 750 ter, 2°, alinéa 3, les valeurs mobilières sont considérées comme françaises lorsque la société émettrice « a en France son siège social statutaire ou le siège de sa direction effective, et ce quelle que soit la composition de son actif ». Dans ce cas, notre résident belge sera redevable de l'ISF sur l'ensemble des actions et parts sociales de la personne morale ou de l'organisme.

2/ Lorsque le siège de l'organisme ou de la personne morale se trouve hors du territoire de l'Etat français, seule est réputée détenue indirectement et donc soumise à l'ISF: la partie « de la valeur des parts ou actions ou droits détenus par le redevable, représentant la valeur du bien immeuble ou du droit immobilier situé en France »⁹⁷.

3) Les comptes courants, les placements financiers et leur déduction.

Les comptes courants d'associés détenus dans une société ou une personne morale dont le siège social ou le siège de la direction réelle se trouve en France sont également considérés comme des placements financiers⁹⁸.

Antérieurement, cette exonération donnait lieu à une technique répandue d'optimisation fiscale, à savoir l'acquisition d'un immeuble par une SCI à capital réduit, en finançant cette acquisition par le biais d'apport en compte courant⁹⁹. Un tel dispositif permettait aux

⁹⁶ B. MAROT, C. DIMIEZ, « L'impôt sur la fortune », *op.cit.*, p. 399.

⁹⁷ *Ibid.*, p. 400.

⁹⁸ *Ibid.*, p. 395.

⁹⁹ T. LITANNIE et F.-X. ECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op.cit.*, p.454.

associés domiciliés fiscalement hors France, de déduire les comptes courants lorsqu'ils valorisaient leurs parts de société dans leur déclaration à l'impôt sur la fortune¹⁰⁰. Dès lors souvent les contribuables étrangers échappaient à cet impôt.¹⁰¹

Afin de contrer ce type de montage, une réforme de la fiscalité est intervenue en 2011, ce dispositif a été rectifié et une norme anti-abus adoptée¹⁰². Il est depuis 2012¹⁰³ prévu que : *« les créances détenues, directement ou par l'intermédiaire d'une ou plusieurs sociétés interposées, par des personnes n'ayant pas leur domicile fiscal en France, sur une société à prépondérance immobilière mentionnée au 2° de l'article 726, ne sont pas déduites pour la détermination de la valeur des parts que ces personnes détiennent dans la société »*¹⁰⁴.

En conséquence, le principe d'exonération pour les non-résidents des placements financiers à l'ISF subsiste, mais un procédé spécial est mis en place concernant la définition de la valeur des parts sociales d'une société à prépondérance immobilière pour leur estimation lors de la déclaration à l'ISF¹⁰⁵. Il ne sera donc plus possible sur base du montage mentionné ci-dessus de déduire leur compte courant quand ils valoriseront leurs parts de société dans leur déclaration à l'impôt sur la fortune.

¹⁰⁰ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.365 ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.285.

¹⁰¹ T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op.cit.*, p.454.

¹⁰² A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.357.

¹⁰³ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.365.

¹⁰⁴ C.G.I , art.855 Tter.

¹⁰⁵ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.358.

II. La taxe de 3%

Cette taxe a été établie dans le but de contrecarrer les tentatives de personnes physiques à échapper à l'I.S.F. en organisant leurs investissements immobiliers par le biais de montages complexes via des sociétés ne dévoilant pas l'identité de leurs associés¹⁰⁶. Cette taxe à l'origine ne visait que les sociétés étrangères, mais pour lui ôter son caractère discriminatoire, son champ d'application a été étendu aux sociétés françaises¹⁰⁷.

Cette taxe est prévue à l'article 990 D du C.G.I. qui établit que les personnes morales « *organismes, fiducies ou institutions comparables qui directement ou par entité interposée (peu importe le nombre d'entités interposées)*¹⁰⁸, *possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3% de la valeur vénale de ces immeubles ou droits* ». L'alinéa 2 de ce même article prévoit que constitue une entité interposée « *toute entité juridique qui détient une participation, quelles qu'en soient la forme et la quotité, dans une personne morale, un organisme, une fiducie ou une institution comparable (...) qui est propriétaire de ces biens ou droits ou détenteur d'une participation dans une troisième personne morale, organisme, fiducie ou institution comparable lui-même propriétaire des biens ou droits ou interposé dans la chaîne des participations* ».

Lorsqu'un immeuble est détenu par une entité qui forme le premier maillon de la chaîne de participations, les entités qui devront cette taxe sont celles qui sont non exonérées et qui composent le maillon le plus contigu de l'immeuble. Si ce maillon est exonéré, « *il convient de remonter à l'échelon supérieur, éventuellement au prorata de ses droits dans la (ou les) entité(s) interposée(s), l'entité non exonérée* »¹⁰⁹.

Cette taxe est due à la valeur vénale du ou des biens concernés¹¹⁰.

La base imposable « *exclut la valeur des immeubles affectés par l'entité imposable ou par des entités interposées à leur activité professionnelle autre qu'immobilière par l'entité*

¹⁰⁶ FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.287.

¹⁰⁷ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.460

¹⁰⁸ *Ibid.*, p.461.

¹⁰⁹ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.366.

¹¹⁰ T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op. cit.*, 2012, p.467.

imposée ou interposée ou celle d'une entité membre du groupe »¹¹¹. D'autre part, les dettes ne sont pas déductibles.

Les cas d'exonérations sont définis à l'article 990 E du C.G.I.. Ceux-ci relativement aux investissements immobiliers sont¹¹² :

- Les entités juridiques qui ne sont pas à prépondérance immobilière. Cette qualification ne se détermine dans ce cas que sur base des actifs français¹¹³. Il est nécessaire pour attribuer une telle qualification que 50% de ces actifs français soient immobiliers.¹¹⁴. Cependant, sont pris en compte dans cette hypothèse, les valeurs mobilières françaises et les créances sur sociétés françaises¹¹⁵.

- Les entités juridiques « *qui ont leur siège en France, dans un Etat membre de l'Union européenne ou dans un pays ou territoire ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales ou dans un Etat ayant conclu avec la France un traité leur permettant de bénéficier du même traitement que les entités qui ont leur siège en France* »¹¹⁶. L'administration fiscale a construit la liste des pays faisant partie de ces hypothèses. Hormis les « paradis fiscaux », il est exceptionnel qu'un pays n'entre pas dans une de ces situations¹¹⁷.

¹¹¹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.462 ; C.G.I., art. 990 E, 2°, a).

¹¹² A. LACOURT, « Singularité du régime fiscal de la Société à prépondérance Immobilière », *R.G.F.*, n°3, 2009, p.22.

¹¹³ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimalisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.367.

¹¹⁴ G.C.I., Art. 990 E, 2°, a) ; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.462 ; A. LACOURT, « Singularité du régime fiscal de la Société à prépondérance Immobilière », *op. cit.*, p.21.

¹¹⁵ FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.288.

¹¹⁶ C.G.I., art. 990 E, 3°; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.463.

¹¹⁷ FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.288 ; T. LITANNIE et F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op. cit.*, p.467.

De plus pour bénéficier de cette exonération, une société ayant son siège dans un Etat européen, telle qu'une société qualifiée de société à prépondérance immobilière en France, dont le siège effectif est en Belgique par exemple, devra répondre à l'une des formalités suivantes¹¹⁸ :

1/ soit communiquer « *chaque année au plus tard pour le 15 mai (...) la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent plus de 1 % des actions, parts ou autres droits* »¹¹⁹.

2/ soit prendre et respecter « *l'engagement de communiquer à l'administration, sur sa demande* »¹²⁰, les mêmes indications que visées au point 1/. L'engagement doit être pris dans les 2 mois de l'acquisition de l'immeuble¹²¹.

Concernant les sociétés civiles immobilières françaises, elles sont affranchies de toutes formalités afin d'être exonérées à cette taxe¹²². Elles doivent cependant respecter leurs obligations déclaratives. Deux situations sont à différencier¹²³ :

1/ Les sociétés civiles qui louent leurs immeubles sont exonérées si elles déposent leur déclaration 2072, celle relative à l'ensemble des revenus perçus sur les sociétés bâties et non bâties détenues par la S.C.I..

2/ Les sociétés civiles qui mettent le bien qui leur appartient gratuitement à la disposition de leurs associés. Dans ce cas, leur seule obligation est de déposer une déclaration 2072 l'année de leur constitution, après elles ne devront plus en déposer sauf si leur situation ne change pas relativement à la répartition de leur capital ou quant aux immeubles détenus. Si une de ses hypothèses est rencontrée, alors une déclaration 2072 s'impose.

¹¹⁸ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.367 ; A. LACOURT, « Singularité du régime fiscal de la Société à prépondérance Immobilière », *op. cit.*, p.21.

¹¹⁹ C.G.I., art.990 E, 3°, e).

¹²⁰ C.G.I., art.990 E, 3°, d).

¹²¹ FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.288.

¹²² M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.368.

¹²³ *Ibid.*, p.367 ; FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.289.

Sur base de ces exonérations, sont sujettes à cette taxe les personnes morales « organismes, fiducies ou institutions assimilées à cette taxe » à prépondérance immobilière qui ne désirent pas divulguer les noms de leurs associés ou qui ont leur siège de direction dans un pays qui n'est pas lié par une convention avec la France¹²⁴. Dès lors les cas sont peu fréquents.

¹²⁴ *Ibid.*

Partie II : La succession

Chapitre 1 : les effets civils de la succession

§1 : Le droit applicable

Depuis le jour de l'acquisition, la question des effets successoraux du choix de structure d'acquisition est primordiale.¹²⁵

Beaucoup pensent à tort que le droit applicable en matière civile correspond à celui applicable en matière fiscale. « *En effet, le droit civil est totalement indépendant du droit fiscal* ». ¹²⁶ Dès lors, il se pourrait que pour un immeuble sis en France appartenant à un résident belge, des droits de succession soient dus en Belgique; mais que d'autre part, les règles relatives à la dévolution successorale soient les règles civiles françaises.

A partir du 17 août 2015, un règlement européen réglera la matière. Avant celui-ci, aucune règle internationale n'existait en la matière. Le régime en vigueur actuellement est donc réglementé par le droit interne. Dans un premier temps, nous allons aborder ces sources de droit interne qui restent applicables pour les successions ouvertes avant le 17 août 2015. Ensuite, nous étudierions le règlement européen.

1. Régime applicable jusqu'au 17 août 2015

a) Selon le droit belge

le droit applicable à défaut de choix

Le Code droit international privé belge adopté en 1994 a prévu un système dualiste. Il scinde la succession mobilière et la succession immobilière¹²⁷.

¹²⁵ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.339.

¹²⁶ E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Possession d'un immeuble à l'étranger par un résident belge ou d'un immeuble belge par un résident étranger : conséquences pour la succession et la donation », *op. cit.*, p.533

¹²⁷ A. VERBEKE, « Belgian Raport Inheritance Law », in *DnotI (ed.), Succession law in the EU, Research Project European Commission*, 2002, p.161 ; P. WAUTELET, « Le nouveau régime des successions internationales », *R.G.D.C.*, 2005, p.377; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2083.

i. La succession mobilière

L'article 78 § 1^{er} du Code de droit international privé énonce que « *la succession est régie par le droit de l'Etat sur le territoire duquel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès* »¹²⁸.

Dès lors dans notre cas, la succession mobilière du défunt sera déterminée par le droit belge.

ii. La Succession immobilière

L'article 78 du Code de droit international privé prévoit que celle-ci « *régie par le droit de l'Etat sur le territoire duquel l'immeuble est situé* »¹²⁹. En conséquence, le sort de notre immeuble dans la succession sera établi par le droit français.

Ces règles qui semblent simples paradoxalement posent énormément de difficultés puisqu'elles conduisent au morcellement de la succession¹³⁰. Elles vont donc à l'encontre du principe d'unicité de la succession et constituent également des problèmes en terme d'égalité successorale¹³¹.

Le choix du droit

L'article 79 du Code de droit international privé permet de choisir par le biais d'un testament le droit applicable à sa succession, mais ce choix est restreint¹³². Il ne peut en effet s'agir que du droit dont le défunt possédait la nationalité ou de l'Etat où il avait sa résidence habituelle au moment de ce choix ou au jour de son décès¹³³. De plus, ce choix ne peut donner lieu à un dépeçage de la succession.¹³⁴

¹²⁸ H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *R.P.P.*, 2014, p.159 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Le droit international privé dans le cadre de la programmation successorale », in *La planification successorale*, Anthemis, Louvain-la-Neuve. 2013, p.232 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2083.

¹²⁹ E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Possession d'un immeuble à l'étranger par un résident belge ou d'un immeuble belge par un résident étranger : conséquences pour la succession et la donation », *op. cit.*, p.535 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Le droit international privé dans le cadre de la programmation successorale », in *La planification successorale*, Anthemis, Louvain-la-Neuve. 2013, P.233.

¹³⁰ P. WAUTELET, « Le nouveau régime des successions internationales », *op. cit.*, p.377

¹³¹ B. AUDIT, L. D'AVOUT, *Droit international privé*, *op.cit.*, p.879, n°977 ; M. REVILLARD, *Droit international privé et communautaire : pratique notariale*, *op. cit.*, p.37 2, n°689.

¹³² P. WAUTELET, « Le nouveau régime des successions internationales », *op. cit.* p.379 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2086.

¹³³ *Ibid.*, p.380 ; H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op. cit.*, p.159

¹³⁴ E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Possession d'un immeuble à l'étranger par un résident belge ou d'un immeuble belge par un résident étranger : conséquences pour la succession et la donation », *op. cit.*, p.536.

D'autre part, ce même article ajoute que « *cette désignation ne peut avoir pour résultat de priver un héritier d'un droit à la réserve que lui assure le droit applicable en vertu de l'article 78* »¹³⁵.

Le champ d'application de la lex successionis

La règle du morcellement que nous avons précédemment abordée « *s'étend à la dévolution de la succession, à la composition de la masse imposable, aux opérations de liquidation de la succession ainsi qu'à l'administration et à la transmission de la succession* »¹³⁶.

L'article 80 définit de manière précise le champ d'application de la lex successionis¹³⁷, à savoir :

- « 1° les causes et le moment de l'ouverture de la succession;
- 2° la vocation des héritiers et légataires, y compris les droits du conjoint survivant ainsi que les autres droits sur la succession qui naissent de l'ouverture de celle-ci;
- 3° la vocation de l'Etat;
- 4° les causes d'exhérédation et d'indignité successorale;
- 5° la validité au fond des dispositions à cause de mort;
- 6° la quotité disponible, la réserve et les autres restrictions à la liberté de disposer à cause de mort;
- 7° la nature et l'étendue des droits des héritiers et des légataires, ainsi que les charges imposées par le défunt;
- 8° les conditions et les effets de l'acceptation ou de la renonciation, sans préjudice du § 2;
- 9° les causes particulières d'incapacité de disposer ou de recevoir;
- 10° le rapport et la réduction des libéralités ainsi que leur prise en compte dans le calcul des parts héréditaires ».

¹³⁵ *Ibid.*, p.537 ; H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op.cit.*, p.159 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Le droit international privé dans le cadre de la programmation successorale », *op. cit.*, p.234 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op.cit.*, p.2086.

¹³⁶ *Ibid.*, p.2087.

¹³⁷ P. WAUTELET, « Le nouveau régime des successions internationales », *op. cit.*, pp.383-386; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Possession d'un immeuble à l'étranger par un résident belge ou d'un immeuble belge par un résident étranger : conséquences pour la succession et la donation », *op. cit.*, p.535; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Le droit international privé dans le cadre de la programmation successorale », *op. cit.*, p.233.

Le paragraphe 2 de ce même article, concernant les modes de renonciation et d'acceptation de la succession, si des formalités sont prévues par le droit de la situation des biens concernés, elles devront au moment du décès être respectées¹³⁸.

b) Selon le droit français

En ce qui concerne les règles de conflits de lois en droit français, elles établissent les mêmes solutions que le droit belge.¹³⁹ En effet, le système est également dualiste¹⁴⁰. La France ne disposant pas de législation en la matière, le droit international privé des successions est presque entièrement réglé par la jurisprudence¹⁴¹.

Relativement à la succession mobilière, elle est réglée par la loi du dernier domicile du *de cuius*.¹⁴² Tandis qu'en ce qui concerne la succession immobilière, la jurisprudence a laissé subsister l'ancienne règle prévue à l'article 3, alinéa 2 du Code civil, à savoir que c'est la loi de la situation du bien immeuble qui s'applique¹⁴³. A nouveau comme en Belgique, de telles règles posent des difficultés et conduisent à un morcellement de la succession.

Cependant, ce morcellement ne peut pas être dépassé par un choix de droit applicable, la *professio juris* n'étant pas admise en droit international privé français¹⁴⁴. En effet, le droit français ne reconnaît pas le principe d'autonomie en matière de succession au vu du caractère social de celle-ci, notamment afin de protéger la réserve¹⁴⁵. En conséquence, la loi est celle applicable à la succession ab intestat. La loi successorale, qui définit les critères de validité de l'acte, établira «*les conditions requises des légataires et des legs qu'il est permis*

¹³⁸ A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2088.

¹³⁹ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.278.

¹⁴⁰ B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé*, *op.cit.*, p.878, n°974 ; M. REVILLARD, *Droit international privé et communautaire : pratique notariale*, 7^{ème} éd., Paris, Defrénois, 2010, p.363.

¹⁴¹ P. LAGARDE, « French Report Inheritance Law », in *DnotI (ed.), Succession law in the EU, Research Project European Commission*, 2002, p.385 ; H. PEREZ et E. FONGARO, *Droit international privé patrimonial de la famille*, Paris, LexisNexis, 2010, p.219, n°572.

¹⁴² B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé*, *op.cit.*, p.880, n°978 ; A. BONOMI « Les pactes successoraux en droit international privé- Remarques comparatives à la lumière des droits français, italien, espagnol et russe », in *Les pactes successoraux en droit comparé et en droit international privé, Nouveautés en droit français, italien ainsi qu'espagnol et implications pratiques pour la Suisse*, Comparativa 78, Genève, Droz, 2008, p.14.. ; Cass., 19 juin 1939, *Labedan*, *G.A.J.D.I.P.*, n°18.

¹⁴³ B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé*, *op.cit.*, p.878, n°976.; M. REVILLARD, *Droit international privé et communautaire : pratique notariale*, *op. cit.*, p.3414, n°750 ; A. BONOMI « Les pactes successoraux en droit international privé- Remarques comparatives à la lumière des droits français, italien, espagnol et russe », *op.cit.*, p.14 ; Cass. (Ch. civ.), 14 mars 1837, *Stewart*, *G.A.J.D.I.P.*, n° 3, pp.19-20.

¹⁴⁴ A. BONOMI « Les pactes successoraux en droit international privé- Remarques comparatives à la lumière des droits français, italien, espagnol et russe », *op.cit.*, p.14.

¹⁴⁵ B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé*, *op.cit.*, p.882, n°979.

*de réaliser (...) les causes et conditions de dispositions testamentaires , les incapacités de donner et de recevoir »*¹⁴⁶.

La loi successorale détermine la dévolution, les droits successoraux, ainsi qu'en principe les règles relatives au partage. D'autre part, elle exclut la plupart des règles relatives à la gestion des biens de la succession.

c) Le choix de l'acquisition en nom propre ou en société

Sur base des règles du droit belge et du droit français, qui comme nous l'avons prévu les mêmes solutions, à défaut de choix du droit applicable, le régime d'acquisition sera important. En ce qui concerne, le choix de la société, il donnera lieu à l'application du droit belge relativement aux effets civils puisque comme nous l'avons souligné, les parts de société sont considérées comme des meubles. Elles ont donc bien pour effet d'ameubler l'immeuble. Relativement à la détention en personne physique de l'immeuble, le droit applicable sera réglé par le droit de la situation de l'immeuble, c'est-à-dire que c'est le droit français qui déterminera la dévolution.

II. A partir du 17 août 2015 : Le règlement successoral européen

a) Le champ d'application et l'entrée en vigueur

La matière des successions a fait l'objet d'une grande révolution : le règlement 650/2012/UE du Parlement européen et du Conseil, du 4 juillet 2012, relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat européen.¹⁴⁷

Le champ d'application de ce règlement est très large, comme le prévoit son article premier, paragraphe premier, il s'étend « *à tous les aspects de droit civil d'une succession à cause de mort* »¹⁴⁸. Il n'aborde cependant pas les matières fiscales, douanières et administratives, ni non plus concernant le statut successoral : « *de l'état et la capacité des personnes, des régimes matrimoniaux, des obligations alimentaires, des droits réels les*

¹⁴⁶ *Ibid.*, p.882, n°980.

¹⁴⁷ H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op. cit.*, p.157 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2089.

¹⁴⁸ A. BONOMI et P. WAUTELET, *Le droit européen des successions. Commentaire du règlement n° 650/2012 du 4 juillet 2012*, Bruxelles, Bruylant, 2013, p.72.

libéralités entre vifs et d'autres actes de transfert de la propriété de nature non successorale, du droit des sociétés, des associations et d'autres personnes morales »¹⁴⁹.

Ce règlement aux termes de son article 83.1 régira les successions ouvertes « *des personnes qui décèdent le 17 août 2015 ou après le 17 août 2015* »¹⁵⁰. Comme il s'agit d'un règlement, ce dernier est immédiatement applicable et a effet direct. Il se substituera aux systèmes définis dans les Etats membres¹⁵¹. Après cette date, pour la liquidation et le partage de successions déjà ouvertes, les règles nationales resteront d'application¹⁵². D'autre part, en ce qui concerne, les règles de conflits de lois qu'il prévoit, elles sont aux termes de l'article 20, d'application universelle¹⁵³. Pour le dire autrement, elles seront applicables même si elles en viennent à rendre applicable le droit d'un Etat membre ou non.

b) Le principe

Le règlement tranche le conflit entre les défenseurs de l'unicité et ceux du morcellement de la loi applicable à la succession¹⁵⁴. En effet, il a opté pour un rattachement unique dans le but d'assurer une sécurité juridique et de faciliter la planification successorale.¹⁵⁵

En vertu de l'article 21.1 du règlement, « *la loi applicable à l'ensemble d'une succession est celle de l'Etat dans le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès* »¹⁵⁶. Dans notre cas, l'ensemble de la succession, donc y compris l'immeuble en France sera régi par le droit belge.

Il existe une dérogation à cette règle en vertu du principe de proximité¹⁵⁷. En effet, l'article 21.2 prévoit que « *lorsque, à titre exceptionnel, il résulte de l'ensemble des circonstances de la cause que, au moment de son décès, le défunt présentait des liens manifestement plus étroits avec un Etat autre* », dans ce cas, il sera fait application du droit

¹⁴⁹*ibid.*, p.72 ; Règl. (UE) n°650/2012 du parlement européen et du conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen, art. 1, §2, *J.O.U.E.*, L 201, pp.107-134.

¹⁵⁰H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op. cit.*, p.158 ; J.-L. VAN BOXSTAEL, « Le règlement européen ou les quartiers de l'Europe », *Rev. not. belge*, 2012, p.840 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, 2013, p.2090.

¹⁵¹B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé*, *op. cit.*, p.876.

¹⁵²H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op. cit.*, p.158

¹⁵³B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé*, *op. cit.*, p.897, n°1001.-2°.

¹⁵⁴J.-L. VAN BOXSTAEL, « Le règlement européen ou les quartiers de l'Europe », *op. cit.*, p.849.

¹⁵⁵A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2093.

¹⁵⁶H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op. cit.*, p.159.

¹⁵⁷A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op.cit.*, p.2094.

de cet Etat. Il s'agit d'une clause d'exception, elle ne s'appliquera qu'à titre subsidiaire lorsqu'il sera complexe de déterminer la résidence habituelle du défunt au jour de son décès¹⁵⁸.

c) Le choix du droit applicable

Ce règlement permet en son article 22.1 par une disposition de dernière volonté de déroger au principe établi par l'article 21.1¹⁵⁹. Ce choix connaît deux limites¹⁶⁰ :

A/ il ne peut viser que la loi de l'Etat dont le défunt possède la nationalité « *au moment où il fait ce choix ou au moment de son décès* »¹⁶¹ ou en cas de plurinationalité, il peut choisir n'importe laquelle des nationalités qu'il possède, même s'il s'agit d'une nationalité n'ayant aucun lien avec l'UE.¹⁶²

B/ Ce choix doit viser l'ensemble de la succession, le dépeçage n'est pas permis¹⁶³.

Aucune condition relative au respect de la réserve héréditaire n'est établie. De cette manière, selon certains, le règlement permet un choix « *plein et entier* ».¹⁶⁴

Ce choix peut déjà être fait dès à présent, conformément à l'article 83.2, ce choix sera valable a posteriori si l'intéressé décède après le 16 août 2015¹⁶⁵.

¹⁵⁸ B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé, op.cit.*, p.900, n°1007 ; J.-L. VAN BOXSTAEL, « Le règlement successoral européen », *op. cit.*, p.853.

¹⁵⁹ *Ibid.*, p.851 ; B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé, op. cit.*, p.901, n°1008.

¹⁶⁰ J.-L. VAN BOXSTAEL, « Le règlement européen ou les quartiers de l'Europe », *op. cit.*, p.852.

¹⁶¹ A. BONOMI et P. WAUTELET, *Le droit européen des successions. Commentaire du règlement n° 650/2012 du 4 juillet 2012, op. cit.*, pp. 858-859, n° 7.

¹⁶² B. AUDIT et L. D'AVOUT, *Droit international privé, op. cit.*, p.901, n°1008 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013, op.cit.*, p.2095.

¹⁶³ *Ibid.*, *op. cit.*, p.2094 ; M. REVILLARD, *Droit international privé et communautaire : pratique notariale, op. cit.*, p.390, n°714.

¹⁶⁴ N. GEELHAND DE MERXEM, « Le nouveau droit international privé en matière de successions : déjà utile ? », *Rev. not. belge*, 2013, p. 470, n° 6 ; H. Rosoux, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op. cit.*, p.159

¹⁶⁵ A. MAYEUR, *Droits de succession 2013, op. cit.*, p.2087.

Toujours selon cette même disposition, si le choix a été effectué avant le 17 août 2015, en application des règles en vigueur dans l'Etat où ce dernier avait sa résidence habituelle ou dans tout Etat dont il avait la nationalité, ce choix sera valable postérieurement au 16 août 2015. De cette manière, un choix opéré avant le 16 août 2015 en respectant les conditions de l'article 79 du Code belge de droit international privé, même s'il octroie plus d'options que le nouveau règlement, sera valable¹⁶⁶.

d) Le domaine de la lex successionis

Aux termes de l'article 23 du règlement, elle « *régit l'ensemble d'une succession* », à savoir :

- « a) *les causes, le moment et le lieu d'ouverture de la succession;*
- b) *la vocation successorale des bénéficiaires, la détermination de leurs parts respectives et des charges qui peuvent leur être imposées par le défunt, ainsi que la détermination d'autres droits sur la succession, y compris les droits successoraux du conjoint ou du partenaire survivant;*
- c) *la capacité de succéder;*
- d) *l'exhérédation et l'indignité successorale;*
- e) *le transfert des biens, des droits et des obligations composant la succession aux héritiers et, selon le cas, aux légataires, y compris les conditions et les effets de l'acceptation de la succession ou du legs ou de la renonciation à ceux-ci;*
- f) *les pouvoirs des héritiers, des exécuteurs testamentaires et autres administrateurs de la succession, notamment en ce qui concerne la vente des biens et le paiement des créanciers, sans préjudice des pouvoirs visés à l'article 29, paragraphes 2 et 3;*
- g) *la responsabilité à l'égard des dettes de la succession;*
- h) *la quotité disponible, les réserves héréditaires et les autres restrictions à la liberté de disposer à cause de mort ainsi que les droits que les personnes proches du défunt peuvent faire valoir à l'égard de la succession ou des héritiers;*
- i) *le rapport et la réduction des libéralités lors du calcul des parts des différents bénéficiaires;*
- j) *le partage successoral* ».

¹⁶⁶ H. ROSOUX, « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *op. cit.*, p.158 ; J.-L. VAN BOXSTAEL, « Le règlement européen ou les quartiers de l'Europe », *op. cit.*, p.841 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2090.

Chapitre 2 : les effets fiscaux de la succession

§1 : La détention en Personne physique

I. Règles de territorialité et la convention du 20 mars 1959

En droit français, en vertu de l'article 750ter, 2° du C.G.I. il est prévu que lorsque le défunt n'avait pas son domicile fiscal en France, les droits de succession sont dus à l'égard des biens meubles et immeubles qui se trouvent en France au jour du décès¹⁶⁷. Mais cette disposition s'applique sous réserve de Convention préventive de double imposition.¹⁶⁸

Or, une convention datant du 20 mars 1959 a été conclue entre la France et la Belgique tendant à éviter les doubles impositions et à régler certaines questions en matière d'impôts sur les successions et de droits d'enregistrement¹⁶⁹. Elle a pour but de « *répartir le pouvoir de taxation entre la Belgique et la France afin d'éviter des cas de double imposition, une situation taxée par les deux Etats* »¹⁷⁰.

II. Le champ d'application de la convention du 20 mars 1959

La convention aux termes de son article 1^{er} s'applique à toute personne qui au moment de son décès avait son domicile en France ou en Belgique, sans tenir compte de sa nationalité. Cette notion de domicile est déterminée tout d'abord en vertu du droit interne de chacun des Etats. Ce n'est que dans l'hypothèse d'un conflit de domicile que les critères établissant le domicile tel que défini par la Convention seront appliqués.¹⁷¹

¹⁶⁷ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op.cit.*, p.412 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2071.

¹⁶⁸ V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », Conférence EPSG 1 avril 2011, p.5 ; M. REVILLARD, *Droit international privé et communautaire : pratique notariale*, *op. cit.*, p.3489, n°866..

¹⁶⁹ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p. 374.

¹⁷⁰ F. DEREME, « La Convention franco-belge du 20 janvier 1959 tendant à éviter les doubles impositions et à régler certaines autres questions en matière d'impôts sur les successions et de droit d'enregistrement », *In Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, p.197; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2071.

¹⁷¹ F. DEREME, « La Convention franco-belge du 20 janvier 1959 tendant à éviter les doubles impositions et à régler certaines autres questions en matière d'impôts sur les successions et de droit d'enregistrement », *op.cit.*, p.207.

En France, pour que le droit interne fiscal en matière de succession s'applique, il est nécessaire que le défunt possède son domicile fiscal en France au sens de l'article 4B du C.G.I.¹⁷². En Belgique, le défunt devra disposer de la qualité d'habitant du royaume au sens de l'article 1 du Code des droits de succession.

Du point de vue la convention, le terme « domicile » afin de trancher le conflit susmentionné désigne selon l'article 3 de la convention « *le lieu où le défunt avait son foyer permanent d'habitation, cette expression désignant le centre des intérêts vitaux, c'est-à-dire le lieu avec lequel les relations personnelles étaient les plus étroites* ».

Dans le cas où il est impossible de définir quel était le domicile du défunt, en vertu de l'article 3 a de la convention du 20 janvier 1959, il est établi sur base de critères successifs que le domicile du défunt est présumé se situer¹⁷³:

1/ « *dans celui des deux Etats où il avait son séjour principal*;

2/ *En cas de séjour d'égale durée dans les deux Etats, il est réputé avoir eu son domicile dans celui des deux Etats dont il avait la nationalité*;

3/s'il avait la nationalité des deux Etats ou s'il ne possédait la nationalité d'aucun d'eux, les autorités compétentes des deux Etats s'entendront pour déterminer le dernier domicile ».

II. Répartition de l'impôt selon la nature des biens

Premièrement, il nous faut préciser que les conventions fiscales signées par la France rejettent l'application de 750ter, 3° du CGI.¹⁷⁴ En conséquence, la localisation des ayants droit ne pourra pas déterminer la compétence d'imposer de la France.

Premièrement, concernant les meubles meublants dans notre résidence secondaire, ils font partie de la catégorie « autres meubles corporels ». Selon l'article 7 de la Convention, ils sont alors soumis à l'impôt dans l'Etat où ils se trouvent effectivement à la date du décès¹⁷⁵.

¹⁷² C.G.I., art. 750ter, 1°

¹⁷³ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.378 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2072.

¹⁷⁴ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.378 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Possession d'un immeuble à l'étranger par un résident belge ou d'un immeuble belge par un résident étranger : conséquences pour la succession et la donation », *op. cit.*, p.528.

¹⁷⁵ F. DEREME et P. WAUTHLET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *Chron. not.*, vol.49, Bruxelles, Larcier, 2009, p.308.

Deuxièmement, pour les immeubles et droits immobiliers, conformément à l'article 4, alinéa 2 de cette même convention, « *Les biens immeubles sont imposables dans l'Etat où ils sont situés ; les droits immobiliers sont imposables dans l'Etat où sont situés les immeubles auxquels ces droits s'appliquent* »¹⁷⁶. La qualité de bien immobilier est établie selon la législation de l'Etat où est situé le bien immeuble en question ou le bien sur lequel porte le droit considéré¹⁷⁷.

III. La solution face à la double taxation

a) La réserve de progressivité

L'article 10 a de la Convention prévoit que « *Chaque Etat conserve le droit de calculer l'impôt sur les biens qui sont réservés à son imposition d'après le taux moyen qui serait applicable s'il était tenu compte de l'ensemble des biens que sa législation interne lui permettrait d'imposer* ». Cet article met en place une réserve de progressivité¹⁷⁸. En effet, elle permet à chaque Etat de percevoir des droits sur les biens successoraux qui sont réservés à son imposition selon la Convention de 1959, sur base d'un « taux effectif global », c'est-à-dire que le taux est établi en prenant en compte les biens qu'il pourrait imposer sur base de son droit interne à défaut de convention.¹⁷⁹

A l'inverse, ce même article a prévu qu'un Etat où le défunt disposait au jour de son décès de son domicile peut imposer en vertu de sa législation interne, les biens visés aux articles 4 à 7, en ce qui nous concerne les biens immeubles et les meubles corporels qu'ils possédaient dans l'autre Etat.¹⁸⁰

¹⁷⁶ V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », *op. cit.*, p.2 ; F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.321 ; E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *In Les dialogues de la fiscalité-Anno 2011*, Bruxelles, Editions Larcier, 2012, p.425.

¹⁷⁷ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, pp.378-379 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2072.

¹⁷⁸ A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, 2013, p.2075.

¹⁷⁹ M. CARPON, P. JULIEN SAINT-AMAND et B. SAVOURE, « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », *op. cit.*, p.379 ; F. DEREME et P. WAUTHELET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op. cit.*, p.308 ; E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *op. cit.*, p.426.

¹⁸⁰ V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », *op. cit.*, p.2 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2075.

b) La règle de l'imputation

Sur base des articles 4 et 10 de la Convention, un immeuble sis en France ferait l'objet d'une double imposition, il serait taxé à la fois en Belgique et en France. Le même problème se pose pour les meubles meublants¹⁸¹. Afin d'éviter cela, il a été prévu une règle d'imputation¹⁸² qui dispose que celui qui fait usage de la possibilité prévue à l'article 10 « *impute sur son impôt, dans la mesure où celui-ci frappe lesdits biens, le montant de l'impôt perçu dans l'autre Etat du chef des mêmes biens* ».

On comprend qu'un immeuble sis en France sera taxé à la fois en France et en Belgique. Cependant en Belgique, les droits perçus en France pourront être imputés sur les droits belges, ce dans la mesure où le droit français taxe les biens en question.¹⁸³

IV. Le calcul des droits dus en France

a) Les actifs

Comme nous l'avons souligné, sur base des dispositions conventionnelles, l'immeuble sis en France et ses meubles meublants seront soumis aux droits de succession français. Dès lors, cet immeuble devra être déclaré à sa « *valeur vénale réelle à la date de la transmission* » en vertu de l'article 761 du code général des impôts.¹⁸⁴ Les meubles meublants sont quant à eux déclarés selon 3 modalités définies à l'article 764, I du Code général des impôts¹⁸⁵ : par le biais de prix exprimés dans les actes de vente, le prix exprimés dans un inventaire dans les deux du décès ou le prix évalué par les parties. *Toutefois, pour les meubles meublants (...) la valeur imposable ne peut être inférieure à 5 % de l'ensemble des autres valeurs mobilières et immobilières de la succession*¹⁸⁶.

¹⁸¹ E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Possession d'un immeuble à l'étranger par un résident belge ou d'un immeuble belge par un résident étranger : conséquences pour la succession et la donation », *op. cit.*, p.529.

¹⁸² A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.412 ; F. DEREME et P. WAUTHELET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op. cit.*, p. 315 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2075.

¹⁸³ Y.H. LELEU et S. MASSANGE, « Droit successoral français: aspects civils et fiscaux », *op. cit.*, p.318 ; Civ. Bruxelles, 19 janvier 1981, *Rec. gen. enr. not.*, 1985, p.335.

¹⁸⁴ V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », *op. cit.*, p.3 ; E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *op. cit.*, p.426.

¹⁸⁵ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.413.

¹⁸⁶ C.G.I., art.764, I, 3°.

Les droits de succession en France en ligne directe sont fixés à l'article 777 du CGI, on peut remarquer que la progressivité est plus rapide qu'en Belgique (Voir annexe : tarifs applicables en ligne directe).¹⁸⁷

Aux termes de l'article 779 et suivants CGI, des abattements sont prévus.¹⁸⁸

Une chose importante à noter concernant les droits de succession en France, est que le conjoint survivant ainsi que et le partenaire lié au défunt par un pacte civil de solidarité sont totalement exonérés des droits de succession conformément à l'article 796-0bis du Code général des impôts¹⁸⁹. Cette exonération est valable pour les conjoints domiciliés hors France¹⁹⁰ ainsi que pour les personnes considérées comme liées à l'étranger par une situation assimilable au pacte civil de solidarité telle que la cohabitation légale en Belgique.¹⁹¹

Sur base de la règle du taux effectif que nous avons abordée ci-dessus, pour calculer le taux, il faudra inscrire dans la déclaration de succession en France, non seulement l'immeuble situé en France, mais aussi l'ensemble des biens (les fonds publics, valeurs mobilières, françaises, les créances, les brevets et marques de fabrique concédés ou exploités en France et les sociétés à prépondérance immobilières en France) qui auraient dû être imposés à défaut de Convention.¹⁹²

Certaines exonérations en matière de transmission à titre gratuit sont définies aux articles 795 du Code de l'impôt général sous certaines conditions comme « *les biens immeubles par nature ou par destination qui sont, pour l'essentiel, classés ou inscrits sur l'inventaire*

¹⁸⁷ V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », *op. cit.*, p.3 ; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.421 ; Y.H. LELEU et S. MASSANGE, « Droit successoral français: aspects civils et fiscaux », *op. cit.*, p.319.

¹⁸⁸ A. LACOURT, « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation en France », *R.G.F.*, 2008, p.3; Y.H. LELEU, S. MASSANGE, « Droit successoral français: aspects civils et fiscaux », *op. cit.*, p.319 ; E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *op. cit.*, p.427.

¹⁸⁹ A. LACOURT, « Fiscalité Française: quelles modifications touchent le résident belge ? », *op. cit.*, p.12; E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *op. cit.*, p.420 ; F. DEREME et P. WAUTHLET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op.cit.*, 2009, p. 309.

¹⁹⁰ V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », *op. cit.*, p.4 ; A. LACOURT, « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation en France », *op. cit.*, p.2.

¹⁹¹ Direction générale des finances publiques, *B.O.I.*, 7 G-2-10 n°6 du 13 janvier 2010, p.3, n°8, disponible à l'adresse : <http://www.legifrance.gouv.fr> (11°05/2015).

¹⁹² V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », *op. cit.*, p.4 ; F. DEREME et P. WAUTHLET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op.cit.*, 2009, p. 315.

supplémentaire des monuments historiques, ainsi que les biens meubles qui en constituent le complément historique ou artistique ».

Des réductions de droits sont également prévues aux articles 780 et 781 du Code général des impôts¹⁹³. Celles-ci concernent les charges familiales et sont personnelles aux bénéficiaires. Malgré les restrictions prévues à l'article 783 du même Code, ces réductions peuvent tout de même être appliquées aux résidents belges détenant un immeuble en France et ce sur base de l'article 12, alinéa 2 de la Convention¹⁹⁴. En effet, il souligne que « (...) *les ressortissants de l'un des deux Etats qui sont imposables dans l'autre Etat bénéficient dans les mêmes conditions que les nationaux de ce dernier Etat, des exemptions, des abattements et réductions d'impôts accordés en raison de la situation de la famille* ».

b) Le passif déductible

Ce passif est tant fiscal que financier. Il concerne notamment « *le solde restant dû sur les prêts souscrits par le défunt et non pris en charge par une assurance-vie, ainsi que les intérêts échus, courus et non payés au décès* »¹⁹⁵. Une telle dette ne sera déductible en vertu de l'article 773, 1 du C.G.I. qu'à condition qu'elle ne soit pas « *échue depuis plus de trois mois avant l'ouverture de la succession* ».

Aucune forme n'est imposée au passif déductible en vertu du C.G.I., à l'exception de ce qui est établi à l'article 773, 2° concernant les « *dettes consenties par le défunt au profit de ses héritiers* ».

D'autre part, aux termes de l'article 9 de la convention, « *Les dettes garanties spécialement par des biens visés aux articles 4 à 7 viennent en déduction de la valeur de ces biens* ». Cette disposition prévaut sur ce qui est prévu en droit français.

La notion de « dettes garanties spécialement par les biens visés aux articles 4 à 7 »¹⁹⁶ est très restreinte. Il est nécessaire que non seulement une dette ait un « *lien de connexité avec l'immeuble* », ¹⁹⁷ mais qu'en plus « *une garantie soit prise spécialement sur ce bien* »¹⁹⁸,

¹⁹³ M. REVILLARD, *Droit international privé et communautaire : pratique notariale*, op. cit., p.486, n°861.

¹⁹⁴ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », op. cit., p.423.

¹⁹⁵ Ibid., p.416.

¹⁹⁶ A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, op. cit., p.2074.

¹⁹⁷ E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », op. cit., p.427.

¹⁹⁸ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », op. cit., p.322.

qu' « une sûreté réelle soit inscrite sur le bien immeuble en garantie du financement »¹⁹⁹ afin de jouir de la déductibilité du passif.²⁰⁰ Il peut par exemple s'agir : d'hypothèques, de privilèges, de gages, de nantissements²⁰¹. Cela a été confirmé dans un arrêt du tribunal civil de Bruxelles, il a souligné : « qu'il n'y avait pas lieu en France de tenir compte du passif successoral (passif qui se trouvait en Belgique), celui-ci ne se rattachant pas aux immeubles français de la défunte »²⁰².

Relativement aux dettes fiscales déductibles, il s'agit principalement de la taxe d'habitation et de taxe foncière, de l'impôt de solidarité sur la fortune...²⁰³

Cette disposition n'exclut nullement les dispositions de droit interne, concernant les justifications que doivent produire les bénéficiaires de ces déductions, de s'appliquer telles que celles prévues à l'article 768 du Code général des impôts.²⁰⁴

V. Le calcul des droits de succession dus en Belgique

La Belgique a prévu en son article 15 du Code des droits des successions qu'elle soumet à ces droits les biens du défunt, habitant du Royaume, en quelque lieu qu'ils se trouvent.²⁰⁵ Il faudra donc déclarer en Belgique tous les biens successoraux²⁰⁶. L'immeuble en France sera en conclusion taxable en Belgique²⁰⁷.

¹⁹⁹ F. DEREME, « La Convention franco-belge du 20 janvier 1959 tendant à éviter les doubles impositions et à régler certaines autres questions en matière d'impôts sur les successions et de droit d'enregistrement », *op.cit.*, p.222.

²⁰⁰ *Ibid.*, p.216.

²⁰¹ A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2074; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.416.

²⁰² Civ. Bruxelles, 19 janvier 1981, *Rec. gen. enr. not.*, 1985, p.334.

²⁰³ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.416.

²⁰⁴ F. DEREME et P. WAUTHELET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op.cit.*, 2009, p. 313.

²⁰⁵ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.423 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les successions immobilières et différentes techniques de planification successorale, Bruxelles, *Rev. Dr. ULB*, p.64 & 72.

²⁰⁶ F. DEREME et P. WAUTHELET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op.cit.*, 2009, p. 315.

²⁰⁷ E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les successions immobilières et différentes techniques de planification successorale », *op. cit.*, p.75 ; LACOURT A., « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation en France », *op. cit.*, p.8.

Conformément à l'article 21 de ce même code, l'immeuble situé à l'étranger sera déclaré à la valeur vénale telle qu'elle est déterminée par des actes ou des documents (exemple : un procès verbal d'expertise)²⁰⁸. A défaut, elle sera calculée par vingt fois le produit annuel dudit bien ; « *en aucun cas, elle ne pourra être inférieure à celle qui a servi de base pour l'impôt étranger* ».²⁰⁹

En vertu de l'article 17 du Code des droits des successions, les droits dûs en Belgique seront réduits à concurrence des droits perçus en France.²¹⁰ En conséquence, si les droits belges sont égaux aux droits français, il y aura abandon des droits belges²¹¹. Par contre, si aucun droit n'est perçu en France, il n'y aura pas droit à réduction puisqu'aucun risque de double imposition ne se pose²¹².

Cette même disposition prévoit que « *La réduction dont il s'agit est subordonnée au dépôt, chez le receveur qui détient la déclaration de succession, de la quittance dûment datée des droits payés à l'étranger, ainsi que d'une copie, certifiée conforme par les autorités étrangères compétentes, de la déclaration qui leur a été remise et de la liquidation qu'elles ont établie* ». Il poursuit également en son alinéa 3, que si les échéances prévues à l'alinéa 2 ne sont pas respectées, les ayants droit s'acquitteront des droits de succession sur la totalité de l'actif.²¹³ Toutefois, ils pourront requérir la restitution des droits trop payés, si les pièces sont déposées dans un délai de 2 ans après le paiement des droits. Après ce délai, plus aucune restitution ne sera possible.

²⁰⁸ A. LACOURT, « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation, *op. cit.*, p.8.

²⁰⁹ C. succ, art. 21.

²¹⁰ E.-J. NAVEZ et R. DHAUSSY, « Le traitement fiscal de l'immeuble à l'étranger détenu par une personne physique et l'échange international de renseignements », *op.cit.*, p.70; E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *op. cit.*, p.420 ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les successions immobilières et différentes techniques de planification successorale », *op.cit.*, p.65 & 75.

²¹¹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.412 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2065.

²¹² F. DEREME et P. WAUTHLET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op.cit.*, 2009, p. 316 ; A. LACOURT, « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation », *op. cit.*, p.8.

²¹³ A. LACOURT, « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation, *op.cit.*, p.8. ; E. DE WILDE D'ESTMAEL, « Les successions immobilières et différentes techniques de planification successorale », *op. cit.*, p.76.

Malgré la Convention franco-belge, cet article 17 reste d'application. En effet, l'article 10 b de la Convention ne fait qu'étendre le champ d'application de ce dernier : notamment aux autres meubles corporels se trouvant en France au jour du décès donc en ce qui nous concerne aux meubles meublants.²¹⁴

Pour calculer les droits de succession en Belgique, sur base de cet article, il y a 3 étapes²¹⁵ :

1/ établir l'actif net comme si on n'appliquait pas l'article 17.

2/ Déterminer dans quelle proportion les droits liquidés en Belgique sont liés à l'immeuble sis en France.

3/ imputer les droits payés en France.

Dans l'hypothèse où il y a plusieurs ayants droit, cet article doit leur être appliqué distinctement²¹⁶.

§2 : La détention en société

Comme on l'a souligné, la Belgique a établi la règle de la taxation des biens du défunt, habitant du royaume, en quelque lieu qu'ils se trouvent.²¹⁷ Des droits successoraux seront dus en Belgique sur les parts de société.²¹⁸

D' autre part, en droit français, selon l'article 750 ter, 2° du C.G.I. sont considérées comme françaises²¹⁹ :

1/ « les valeurs mobilières émises (...)une société qui a en France son siège social statutaire ou le siège de sa direction effective, et ce quelle que soit la composition de son actif ». ²²⁰

2/ « les actions et parts de sociétés ou personnes morales non cotées en bourse dont le siège est situé hors de France et dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de

²¹⁴ F. DEREME et P. WAUTHLET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op.cit.*, 2009, p. 315.

²¹⁵ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.424.

²¹⁶ A. LACOURT, « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation », *op. cit.*, p.9.

²¹⁷ C. succ., art.15.

²¹⁸ F. FOGLI, J. OPRENYESZK et G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.323.

²¹⁹ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.494 ; F. DEREME et P. WAUTHLET, « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *op.cit.*, p. 308.

²²⁰ C.G.I, art.750 ter, 2°, al.3.

*droits immobiliers situés sur le territoire français, et ce à proportion de la valeur de ces biens par rapport à l'actif total de la société »*²²¹.

Or cette dernière disposition s'applique sous réserve de Convention préventive de double imposition²²².

Suite à cela, il y a lieu de se référer à la convention et plus particulièrement à son article 8. Les parts ou actions de sociétés font partie de la catégorie résiduaire de biens « *autres biens meubles* »²²³.

L'article 8 précise que ces biens « *ne sont imposables que dans l'Etat où le défunt avait son domicile au moment de son décès* »²²⁴. Dans notre cas, ils ne seront imposables qu'en Belgique²²⁵.

Le résultat de la détention d'un immeuble par le biais d'une société est donc d'ameubler ce dernier. Une telle conséquence est dommageable, si nous considérons que les droits successoraux belges sont moins favorables que les droits successoraux français.²²⁶

Concernant la valorisation, les titres de société doivent être déclarés à leur valeur vénale²²⁷.

En ce qui concerne les tarifs et les exonérations, ce sont les 3 régions qui en Belgique les déterminent, celles-ci étant compétentes en matière de droits de succession.²²⁸ Le taux est progressif, dépend de la région où le défunt avait son domicile, du montant de l'actif successoral, du lien de parenté entre le défunt et les héritiers. Ce taux oscille entre 3 et 85 %.

²²¹ C.G.I., art.750 ter, 2°, al.4.

²²² V.-A. DE BRAUWERE, « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », *op. cit.*, p.5 ; A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.494.

²²³ E.-J. NAVEZ et D. LEQUEUX, « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *op. cit.*, p.420 ; A. MAYEUR, *Droits de succession 2013*, *op. cit.*, p.2065.

²²⁴ *Ibid.*, p.504, n°891.

²²⁵ LACOURT A., « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation en France », *op. cit.*, p.9.

²²⁶ T. LITANNIE ET F.-X. EECKHOUT, « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », *op. cit.*, p. 470.

²²⁷ A. LACOURT, « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *op. cit.*, p.424 ; C. succ., art.19.

²²⁸ . FOGLI, J. OPRENYESZK ET G. MICOLAU, « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *op. cit.*, p.323.

Conclusion

Aux termes de cette étude, le choix du régime d'acquisition d'un immeuble en France par un résident belge connaît différentes conséquences tant au niveau de la fiscalité de l'acquisition, de la détention qu'au niveau de la succession en ce qui concerne les questions fiscales et celles relatives au droit applicable aux effets civils..

Premièrement, relativement à la fiscalité de l'acquisition, il n'y a pas d'intérêt de distinguer les deux régimes puisqu'ils seront soumis aux mêmes types d'imposition. A ce stade, deux types de taxations sont à distinguer, celui de la taxe sur la valeur ajoutée et celui des droits de mutation à titre onéreux. Dans le cadre de la vente d'un immeuble construit, la taxe sur la valeur ajoutée s'appliquera dès lors cette opération est réalisée entre assujettis et qu'elle concerne un immeuble neuf. Le second type d'imposition, celui des droits de mutation à titre onéreux, s'appliquera aux mutations à titre onéreux qui ne rentrent pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Deuxièmement, concernant la détention, nous avons vu que dans les deux cas, elle sera soumise à deux impôts locaux annuels à savoir la taxe d'habitation ainsi que la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Ensuite, un autre impôt vient frapper la détention à savoir l'impôt de solidarité sur la fortune. Ce dernier marquera certaines différences entre la détention en personne physique et la détention en société. Si notre résident belge acquiert le bien en personne physique, il sera soumis à l'impôt de solidarité sur la fortune dès lors que son patrimoine en France excède les 1.300.000 euros, donc dans l'hypothèse où cet immeuble constitue son seul patrimoine en France, il ne sera soumis à l'I.S.F. que si la valeur de l'immeuble dépasse ce seuil.

D'autre part, pour ce qui concerne les personnes morales, elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'I.S.F.. Cependant, l'acquisition par le biais d'une société ne fait pas obstacle à l'application de l'ISF dans le chef des associés. Selon le type de titres, différents régimes sont à distinguer. En ce qui concerne, les titres de sociétés à prépondérance immobilière dont le siège effectif se situe hors de la France, doivent être pris en compte dans l'assiette de l'impôt à concurrence de la proportion entre la valeur des biens sis en France et la valeur de l'actif mondial de la société.

Mais si notre résident belge détient l'immeuble en France indirectement, par le biais d'une ou plusieurs sociétés interposées, même s'il s'agit de sociétés qui ne sont pas à prépondérance immobilière, il sera à certaines conditions soumis à l'ISF. Deux situations, en l'espèce, sont alors à distinguer. Tout d'abord, si la société émettrice des valeurs immobilières a son siège statutaire ou de sa direction en France, alors l'ensemble des actions, titres seront soumis à l'I.S.G. Si au contraire, le siège de la société est situé hors de la France, alors seules les actions représentant l'immeuble entreront dans l'assiette de l'I.S.F..

Enfin, un dernier impôt s'applique à la détention d'un immeuble en France, il s'agit de la taxe de 3 %. Cette dernière ne concerne que la détention en société et elle ne s'applique que dans de très rares cas, à savoir : les sociétés à prépondérance immobilière soit qui ne désirent pas divulguer les noms de leurs associés soit qui ont leur siège de direction dans un pays qui n'est pas lié avec la France par une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales.

Dans la deuxième partie, nous avons étudié les impacts de ces deux régimes sur la transmission à titre gratuit du fait du décès de notre acquéreur belge tant au niveau du droit applicable aux effets civils de la succession qu'au niveau de la fiscalité.

Afin d'aborder les impacts relatifs aux droits applicables aux effets civils de la succession, suite au règlement successoral européen, deux périodes sont à différencier : celle avant le 17 août 2015, date d'entrée en vigueur du règlement et celle à partir du 17 août 2015.

Pour la première période, comme nous l'avons évoqué, le droit international interne de chaque état s'applique afin de déterminer quel sera le droit applicable. Que l'on se place du côté du droit français ou du droit belge, les mêmes solutions sur base d'un régime dualiste sont prévues. En effet, à défaut de choix, ils prévoient concernant la succession mobilière que c'est le droit du dernier domicile du défunt et relativement à la succession immobilière, c'est le droit de la situation de l'immeuble qui s'applique.

Quant au régime applicable à partir du 17 août 2015, le règlement européen a opté pour un régime unifié. En effet, il établit que le droit applicable à l'ensemble de la succession à défaut de choix est le droit de la résidence habituelle du défunt.

Nous comprenons dès lors qu'avant le 17 août 2015, sur base des droits belges et français, que le fait pour un résident belge d'acquérir un immeuble en société ou en personne

physique ne donnait pas lieu aux mêmes effets civils relativement à la succession. En effet, le bien immobilier acquis en personne physique en France par un résident belge est soumis au français. Tandis que si le bien est acquis en société, ce dernier est ameubli puisque ce sont les parts de la société qui font l'objet de la transmission, dès lors ce sera le droit belge qui s'applique aux effets civils.

Pour terminer cette partie, nous avons consacré un second volet à la fiscalité de la succession. Différentes dispositions de droit français sont relatives à cette question. Mais celles-ci sont applicables sous réserve des dispositions d'une convention internationale. Or comme nous l'avons traité, une convention datant du 20 mars 1959 a été conclue en la matière entre la France et la Belgique. Cette dernière s'applique à condition que le défunt au jour de son décès ait son domicile en France ou en Belgique.

En outre, l'immobilier acquis en France en personne physique dans le cadre de la transmission à titre gratuit pour cause de décès, aux termes de l'article 4 de la Convention, est soumis à l'imposition française. D'un autre côté, le droit belge prévoit qu'il s'applique à l'ensemble des biens de la succession du défunt, habitant du royaume. Afin d'éviter un risque de double imposition, le droit belge en l'article 17 du code des droits de succession a prévu que les droits dus en Belgique sont réduits à concurrence de ceux perçus en France. Cette disposition, malgré la Convention s'applique et voit même son champ d'application étendu aux termes de cette dernière.

En ce qui concerne la détention en société, comme on l'a souligné, elle a pour effet d'ameubler l'immobilier. Les parts de la société étant considérées comme des biens meubles, dans le cadre de la succession, elles font partie de la catégorie « autres biens meubles » visée à l'article 8 de la Convention. Dès lors, seule la loi belge établit quel en est le sort fiscal.

Pour conclure, des suites de cette étude, au vu des différentes conséquences que soulèvent le choix de la structure pour la réalisation d'un investissement immobilier en France, il est important d'avoir une maîtrise totale ou de disposer d'un conseil maîtrisant les règles tant au niveau fiscal que civil relatives à cette acquisition. Les choix en termes d'optimisation fiscale donnent en effet lieu à des conséquences au niveau notamment du droit applicable aux effets civils de la succession suite au régime dualiste prévu par les systèmes de conflits de lois belge et français. D'autre part, il est à noter que des suites du règlement européen, à partir du 17 août 2015, ayant opté cette connexité entre les effets fiscaux et civils s'éteindra.

Malgré cela, les questions fiscales en ce qui concerne l'acquisition, la détention et la transmission d'un bien, ainsi que celle de la transmission successorale resteront toujours centrales pour la décision d'acquérir un immeuble et de quelles façons l'acquérir.

Annexes :

I.

Tarif des droits applicables en France en ligne directe :

FRACTION DE PART NETTE TAXABLE	TARIF applicable (%)
N'excédant pas 8 072 €	5
Comprise entre 8 072 € et 12 109 €	10
Comprise entre 12 109 € et 15 932 €	15
Comprise entre 15 932 € et 552 324 €	20
Comprise entre 552 324 € et 902 838 €	30
Comprise entre 902 838 € et 1 805 677 €	40
Au-delà de 1 805 677 €	45

Bibliographie

Législation

- C.G.I., art.108, 256A, 256D, 257, 266, 283, 683, 750 *ter*, 1380, 1381, 1383, 1388, 1399, 1400, 1406, 1407, 1408, 1496, 1518 *bis*, 764, 768, 773, 777, 779, 780, 781, 783, 795, 796, 796-0 *bis*, 809-810 *bis*, 885 A, 885 D, 885 E, 885 *Gquater*, 885 H et s., 885 L, 885 *Obis*, 885 S, 885 *Tter*, 885 U, 885 *Ubis*, 990 D, 990 E.
- C. succ., art.15, 17, 19, 21.
- C. civ. Français, art. 3, 1845 et s.
- Convention entre la France et la Belgique tendant à éviter les doubles impositions et à régler certaines autres questions en matière d'impôts sur les successions et de droits d'enregistrement, signée à Bruxelles le 20 mars 1959, approuvée par la loi du 20 avril 1960, *M.B.*, 10 juin 1960, p.4304.
- Règl. (UE) n°650/2012 du parlement européen et du conseil du 4 juillet 2012 relatif à la compétence, la loi applicable, la reconnaissance et l'exécution des décisions, et l'acceptation et l'exécution des actes authentiques en matière de successions et à la création d'un certificat successoral européen, *J.O.U.E.*, L 201, pp.107-134.

Jurisprudence

- Cass. (Ch. civ), 14 mars 1837, *Stewart*, *G.A.J.D.I.P.*, n° 3, pp.19-20.
- Cass., 19 juin 1939, *Labedan*, *G.A.J.D.I.P.*, n°18.
- Cass. (3^e. Ch. civ.), 9 avril 1970, *Bull. civ.*, III, p.172., disponible à l'adresse : <http://www.legifrance.gouv.fr/> (10/05/2015).
- Civ. Bruxelles, 19 janvier 1981, *Rec. gen. enr. not.*, 1985, pp.332-337.

- AUDIT B., D'AVOUT L., *Droit international privé*, 7 éd., Paris, Economica, 2013, pp.876-908.
- BONOMI A., « Les pactes successoraux en droit international privé- Remarques comparatives à la lumière des droits français, italien, espagnol et russe », in *Les pactes successoraux en droit comparé et en droit international privé, Nouveautés en droit français, italien ainsi qu'espagnol et implications pratiques pour la Suisse*, Comparativa 78, Genève, Droz, 2008, pp.13-15.
- BONOMI A. ET WAUTELET P., *Le droit européen des successions. Commentaire du règlement n° 650/2012 du 4 juillet 2012*, Bruxelles, Bruylant, 2013, pp.70-90 ; 858-859.
- CARPON M., JULIEN SAINT-AMAND P. et SAVOURE B., « Acquisition immobilière en France dans un contexte franco-belge et stratégie d'optimisation de la détention et de la transmission: Aspects juridiques et fiscaux », In *Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, pp.325-380.
- LITANNIE T. & EECKHOUT F.-A., « Le traitement fiscal de l'immeuble sis en France et détenu par le biais d'une société civile immobilière (S.C.I.) de droit français », In *Les dialogues de la fiscalité-Anno 2011*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp.439-471.
- DEREME F., « La convention franco-belge du 20 janvier 1959 tendant à éviter des doubles impositions et à régler certaines autres questions en matière d'impôts sur les successions et de droit d'enregistrement », In *Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, pp.197-234.
- DEREME F. et WAUTHELET P., « Acquisition et détention d'un immeuble dans les relations franco-belges sous l'angle civil et fiscal », *Chron. not.*, vol.49, Bruxelles, Larcier, 2009, pp.256-318.
- DE BRAUWERE V.-A., « Transmission successorale d'immeubles détenus par des résidents belges en France », Conférence EPSG 1 avril 2011, pp.1-6.
- DE WILDE D'ESTMAEL E., « Les successions immobilières et différentes techniques de planification successorale », *Rev. Dr. ULB*, 2004 , pp.63-80.

- DE WILDE D'ESTMAEL E., « Possession d'un immeuble à l'étranger par un résident belge ou d'un immeuble belge par un résident étranger : conséquences pour la succession et la donation », *In L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier: applications pratiques en Belgique, en France et à l'étranger*, Limal, Anthemis, 2012, pp.515-539.
- DE WILDE D'ESTMAEL E., « Le droit international privé dans le cadre de la programmation successorale », *in La planification successorale*, Anthemis, Louvain-la-Neuve. 2013, pp.232-234.
- Direction générale des finances publiques, *B.O.I.*, 7 G-2-10 n°6 du 13 janvier 2010, p.3, n°8, disponible à l'adresse : <http://www.legifrance.gouv.fr> (11°05/2015).
- Direction générale des finances publiques et direction de la législation fiscale, « La Fiscalité Française », Rapport synthétique, 31 juillet 2011, disponible à l'adresse : <http://www.impots.gouv.fr/> (11/05/2015).
- FOGLI F., OPRENYESZK J. et MICOLAU G., « Problématiques spécifiques de l'acquisition, de la détention et de la cession d'un bien immobilier français par un résident belge », *In Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, pp.277-323.
- GEELHAND DE MERXEM N., « Le nouveau droit international privé en matière de successions : déjà utile ? », *Rev. not. belge*, 2013, pp.463-477.
- LACOURT A., « Elements fiscaux et patrimoniaux de la détention d'un immeuble en France par un résident belge », *in L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier: applications pratiques en Belgique, en France et à l'étranger*, Limal, Anthemis, 2012, pp.329-504.
- LACOURT A., « Fiscalité Française: quelles modifications touchent le résident belge ? », *R.G.F.*, 2013, pp.4-15.
- LACOURT A., « De l'opportunité de détenir une seconde résidence en France par le biais d'une société patrimoniale », *C. & F.P.*, 2006, pp.333-348.
- LACOURT A., « Singularité du régime fiscal de la Société à prépondérance Immobilière », *R.G.F.*, n°3, 2009, pp.9-26
- LACOURT A., « Implications pour le résident belge de la réforme des droits de succession et de donation en France », *R.G.F.*, 2008, pp.2-12.

- LAGARDE P., « French Report Inheritance Law », in *DnotI (ed.), Succession law in the EU, Research Project European Commission*, 2002, pp.385-94.
- LELEU Y.H. et MASSANGE S., « Droit successoral français: aspects civils et fiscaux », *In investir ou travailler en France: opportunités patrimoniales et fiscales*, Les ateliers de la FUCam, Louvain-la-Neuve, Anthemis, 2009, pp.293-322.
- MAROT B. et DIMIEZ C., « L'impôt sur la fortune », *In Ingénierie patrimoniale. Questions particulières dans un contexte franco-belge*, Bruxelles, Larcier, 2009, pp.381-403.
- MAYEUR A., *Droits de succession 2013*, vol. II, Mechelen, Kluwer, pp.2061-2098.
- NAVEZ E.-J. et DHAUSSY R. , « Le traitement fiscal de l'immeuble à l'étranger détenu par une personne physique et l'échange international de renseignements », in *Enjeux fiscaux d'un (dés)investissement immobilier*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp.5-89.
- NAVEZ E.-J. et LEQUEUX D., « Le traitement fiscal des immeubles détenus à l'étranger par des résidents belges – personnes physiques », *In Les dialogues de la fiscalité-Anno 2011*, Bruxelles, Editions Larcier, 2012, pp.365-430.
- PEROZ H. et FONGARO E., *Droit international privé patrimonial de la famille*, Paris, LexisNexis, 2010, pp.217-262.
- REVILLARD M., *Droit international privé et communautaire – Pratique notariale*, 6^e éd., Paris, Defrenois, 2006, pp.483-517.
- ROSOUX H., « Arrêt sur le régime transitoire du Règlement succession », *R.P.P.*, 2014, pp.157-161.
- SIROT S. et DOCCLO C., « La fiscalité du patrimoine immobilier détenu par un résident belge en France », *J.D.F.*, 2013, pp.5-30.
- VALHEN S. et MALHERBE J., « Durcissement de la fiscalité française pour les particuliers et sociétés », *J.T.*, 2013 pp.601-603.
- VAN BOXSTAEL J.-L., « Le règlement européen ou les quartiers de l'Europe », *Rev. not. belge*, 2012, pp.838-863.
- VERBEKE A.. Belgian Report Inheritance Law, in *DnotI (ed.), Succession law in the EU, Research Project European Commission*, 2002, pp.160-167.

- WAUTELET P., « Le nouveau régime des successions internationales », *R.G.D.C.*, pp.375-386.

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

