

**Louvain School of Management**

# **L'optimisation fiscale des investissements immobiliers réalisés par un résident wallon**

Auteur : Gomez-Rodriguez Mandy  
Promoteur(s) : Janssen Frédéric  
Année académique 2019-2020  
Master 120 en Sciences de Gestion HD,  
à finalité spécialisée (Fiscalité et expertise comptable)

## **RESUME**

Depuis de nombreuses années, l'immobilier représente une véritable valeur refuge dans laquelle bon nombre de citoyens décident d'investir.

Ce mémoire a été rédigé à l'attention de tout investisseur potentiel mais également à l'attention d'investisseurs ayant déjà franchi le cap et qui s'interrogent encore sur la manière de placer au mieux leur argent dans le secteur immobilier. Ce mémoire a ainsi pour problématique de déterminer les différentes possibilités de placement dans ce secteur et la manière dont celles-ci peuvent être optimisées fiscalement en éclairant l'investisseur sur les différents impacts fiscaux entraînés par ces investissements. La méthodologie de ce travail est essentiellement basée sur une analyse comparative des différents traitements fiscaux relatifs à l'immobilier sans pour autant rentrer dans trop de détails afin de laisser aux lecteurs une vision globale et claire de la fiscalité immobilière sous ses différents angles.

A l'heure actuelle, le secteur immobilier propose deux grandes catégories d'investissement à savoir l'immobilier direct, qui consiste à investir dans la brique par l'acquisition physique d'un immeuble, et l'immobilier indirect, qui consiste à investir dans l'immobilier « papier » en faisant l'acquisition de titres relatifs à un ou plusieurs immeuble(s). Pour la première catégorie, mon analyse a consisté à détailler les traitements fiscaux liés à l'acquisition, la détention et la transmission d'un bien immobilier détenu tantôt en personne physique, tantôt en société. Cette analyse a été réalisée afin de déboucher sur une comparaison pratique permettant à l'investisseur de connaître les critères déterminants à l'investissement en société immobilière plutôt qu'en personne physique. Pour la seconde catégorie, mon analyse a porté sur le traitement fiscal de chaque mode d'investissement de l'immobilier indirect et a fini par offrir une vision synthétique et comparative de leur rendement sur le marché belge actuel.

Grâce à ces analyses fiscales détaillées et aux cas pratiques réalisés, ce mémoire m'aura permis de fournir une réponse aux nombreuses questions que je me posais en tant que future investisseuse et j'espère qu'il en sera de même pour chacun de mes lecteurs.

## **REMERCIEMENTS**

Tout d'abord, je tiens à remercier les personnes ayant contribué à la réalisation de ce mémoire. Je remercie ainsi mon promoteur, Monsieur F. Janssen, pour m'avoir octroyé ses bons conseils. Je tiens également à remercier tout particulièrement mes proches pour le soutien apporté tout au long de la rédaction.

# Table des matières

|                                                               |           |
|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Liste des tableaux .....</b>                               | <b>6</b>  |
| <b>Liste des annexes .....</b>                                | <b>7</b>  |
| <b>Introduction .....</b>                                     | <b>8</b>  |
| <b>Partie 1 : L'immobilier direct .....</b>                   | <b>9</b>  |
| <b>1. L'investissement en personne physique.....</b>          | <b>9</b>  |
| Droits d'enregistrement .....                                 | 10        |
| TVA.....                                                      | 11        |
| Imposition des revenus immobiliers à l'IPP .....              | 12        |
| Traitement fiscal de l'emprunt bancaire .....                 | 24        |
| Précompte immobilier .....                                    | 26        |
| Risque de requalification des revenus immobiliers .....       | 27        |
| Traitement fiscal de la plus-value.....                       | 29        |
| Droits de donation.....                                       | 34        |
| Droits de succession .....                                    | 36        |
| Avantages et inconvénients .....                              | 38        |
| Optimisation fiscale .....                                    | 41        |
| <b>2. L'investissement en société immobilière .....</b>       | <b>44</b> |
| Modifications apportées par le CSA.....                       | 44        |
| Frais et modalités de constitution .....                      | 46        |
| Apport du capital nécessaire .....                            | 46        |
| Droits d'enregistrement .....                                 | 47        |
| TVA.....                                                      | 48        |
| Imposition des revenus à l'ISOC .....                         | 48        |
| Précompte immobilier .....                                    | 49        |
| Traitement fiscal des provisions pour risques et charges..... | 49        |
| Déduction pour capital à risque .....                         | 50        |
| Déduction pour investissement.....                            | 51        |
| Traitement fiscal des amortissements immobiliers.....         | 53        |
| Imposition des dividendes distribués.....                     | 53        |
| Plus-value de réalisation .....                               | 54        |
| Transmission de la société.....                               | 55        |
| Avantages et inconvénients .....                              | 56        |
| Optimisation fiscale .....                                    | 59        |

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3. Cas pratique: analyse comparative entre l'investissement immobilier en personne physique et en société..... | 63        |
| <b>Partie 2 : L'immobilier indirect.....</b>                                                                   | <b>67</b> |
| 1. Achat de certificats immobiliers .....                                                                      | 67        |
| Traitement fiscal.....                                                                                         | 68        |
| Avantages et inconvénients .....                                                                               | 69        |
| 2. Achat d'actions dans une Société Immobilière Réglementée .....                                              | 71        |
| Traitement fiscal.....                                                                                         | 71        |
| Avantages et inconvénients .....                                                                               | 72        |
| 3. Prise de participations dans un fonds d'investissement immobilier.....                                      | 75        |
| Traitement fiscal.....                                                                                         | 75        |
| Avantages et inconvénients .....                                                                               | 76        |
| 4. Analyse comparative du rendement financier de chaque mode d'investissement de l'immobilier indirect.....    | 77        |
| <b>Conclusion.....</b>                                                                                         | <b>79</b> |
| <b>Bibliographie.....</b>                                                                                      | <b>80</b> |

## Liste des tableaux

|                                                                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Tableau 1 : Données relatives aux différentes options d'emprunt hypothécaire pour le calcul du levier fiscal .....</b>                                                 | <b>19</b> |
| <b>Tableau 2 : Résultats des simulations de calculs d'impôts pour l'obtention d'un levier fiscal - CAS 1.....</b>                                                         | <b>22</b> |
| <b>Tableau 3 : Résultats des simulations de calculs d'impôts pour l'obtention d'un levier fiscal - CAS 2.....</b>                                                         | <b>23</b> |
| <b>Tableau 4 : Barème des droits de donation en Belgique.....</b>                                                                                                         | <b>34</b> |
| <b>Tableau 5 : Barème des droits de succession en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux en Région wallonne.....</b>                                      | <b>36</b> |
| <b>Tableau 6 : Barème des droits de succession entre frères et sœurs, oncles ou tantes et neveux ou nièces, et entre toutes autres personnes en Région wallonne .....</b> | <b>37</b> |
| <b>Tableau 7 : Comparaison pratique des droits de donation et droits de succession en Région wallonne en ligne directe.....</b>                                           | <b>37</b> |
| <b>Tableau 8 : Simulation fiscale personne physique/société CAS 1 .....</b>                                                                                               | <b>64</b> |
| <b>Tableau 9 : Simulation fiscale personne physique/société CAS 2 .....</b>                                                                                               | <b>65</b> |
| <b>Tableau 10 : Rendement actuel des certificats immobiliers belges.....</b>                                                                                              | <b>77</b> |
| <b>Tableau 11 : Rendement actuel des titres de SIR belges .....</b>                                                                                                       | <b>77</b> |
| <b>Tableau 12 : Rendement actuel des titres de fonds d'investissements immobiliers belges .....</b>                                                                       | <b>78</b> |

## Liste des annexes

|                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Annexe 1 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 fonds propres + affectation privée.....                                                             | 1  |
| Annexe 2 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 fonds propres + affectation professionnelle.....                                                    | 5  |
| Annexe 3 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 option 1 + affectation privée.....                                                                  | 9  |
| Annexe 4 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 option 1 + affectation professionnelle.....                                                         | 13 |
| Annexe 5 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 option 2 + affectation privée.....                                                                  | 17 |
| Annexe 6 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 option 2 + affectation professionnelle.....                                                         | 21 |
| Annexe 7 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 option 3 + affectation privée.....                                                                  | 25 |
| Annexe 8 : Simulation calcul d'impôt CAS 1 option 3 + affectation professionnelle.....                                                         | 29 |
| Annexe 9 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 fonds propres + affectation privée.....                                                             | 33 |
| Annexe 10 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 fonds propres + affectation professionnelle...                                                     | 37 |
| Annexe 11 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 option 1 + affectation privée.....                                                                 | 41 |
| Annexe 12 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 option 1 + affectation professionnelle.....                                                        | 46 |
| Annexe 13 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 option 2 + affectation privée.....                                                                 | 51 |
| Annexe 14 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 option 2 + affectation professionnelle.....                                                        | 56 |
| Annexe 15 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 option 3 + affectation privée.....                                                                 | 61 |
| Annexe 16 : Simulation calcul d'impôt CAS 2 option 3 + affectation professionnelle.....                                                        | 66 |
| Annexe 17 : Première tranche de l'emprunt bancaire à prendre en considération pour le calcul<br>de la réduction pour épargne à long terme..... | 71 |
| Annexe 18 : Données relatives aux différentes options d'emprunt bancaire.....                                                                  | 72 |

## Introduction

Depuis de nombreuses années, l'immobilier représente une valeur refuge dans laquelle grand nombre d'épargnants décident d'investir. En effet, les livrets d'épargne ne rapportent pratiquement plus. Au contraire, ils coûtent souvent de l'argent et les économies qui y sont placées dévaluent avec le temps. Les épargnants recherchent alors différentes possibilités de placer leur argent à bon escient et l'investissement dans l'immobilier semble être une assez bonne alternative. Au sein de ce secteur, les investisseurs sont amenés à opérer des choix dans la manière d'investir : “Construire? Acheter et rénover? En personne physique ou en société?...” Sur le plan fiscal, il est évident que nombreux sont ceux qui souhaitent connaître la voie la moins imposée afin de faire un choix et d'optimiser leur investissement au sein du secteur immobilier. C'est la raison pour laquelle ce mémoire portera sur l'analyse fiscale des différents types d'investissements immobiliers, aussi bien en immobilier direct (achat d'immeuble) qu'indirect (achat de titres). Par conséquent, l'acquisition de l'habitation propre du contribuable ne sera pas visée par cette analyse fiscale car elle ne représente pas un investissement à proprement parler. Ce sujet de mémoire a également été restreint à la wallonie car les différentes simulations, comparaisons et cas pratiques qui seront développés porteront uniquement sur des contribuables résidents wallons.

La première partie de ce mémoire portera sur l'immobilier direct. Je tâcherai d'analyser les différents impacts fiscaux entraînés par l'acquisition et la détention d'un bien immeuble tantôt en personne physique, tantôt en société afin de permettre une comparaison la plus optimale possible entre ces deux types d'investissements.

La seconde partie portera sur l'immobilier indirect. J'exposerai plus brièvement les autres types d'investissements qui s'offrent aux épargnants souhaitant investir un plus petit capital qu'en immobilier direct.

Avant d'entamer la lecture de ce mémoire, je souhaite attirer l'attention des lecteurs sur le fait que la méthodologie choisie est essentiellement basée sur une approche comparative des différents modes d'investissements immobiliers. Toutefois, le format et la dimension assignés à ce travail ne m'ont pas toujours permis d'entrer en profondeur dans chacune des matières fiscales abordées, ces matières pouvant à elles seules faire l'objet d'un mémoire à part entière.

## Partie 1 : L'immobilier direct

Historiquement, l'immobilier direct représente la première forme d'investissement dans le secteur immobilier et reste la plus connue et la plus utilisée des investisseurs. L'immobilier direct consiste à investir dans la brique, autrement dit, dans l'acquisition physique de biens immeubles.

Majoritairement, l'investissement direct se fait en personne physique. Toutefois, dans certains cas, il peut être préférable d'acquérir et de gérer ce patrimoine immobilier au travers d'une société immobilière. Dans quels cas est-il plus intéressant de passer en société immobilière? Quels sont les moyens d'optimiser fiscalement les revenus découlant de ces acquisitions? Je tenterai de répondre à ces questions en développant et en comparant ces deux types d'investissements directs.

### 1. L'investissement en personne physique

Afin d'assurer la bonne rentabilité de son projet, l'investisseur personne physique doit tenir compte des différents impacts économiques et fiscaux qui en découlent, allant de l'acquisition de l'immeuble jusqu'à sa revente ou sa transmission. Par investissement en personne physique, j'entends les investissements réalisés par une personne physique exerçant une activité économique autre que la gestion du patrimoine immobilier.

#### **LORS DE L'ACQUISITION**

Le premier impact fiscal apparaît dès l'acquisition de l'immeuble. En effet, l'investisseur doit, en plus de la valeur d'acquisition dudit immeuble négociée entre les parties, s'acquitter tantôt de droits d'enregistrement, tantôt de la TVA.

## Droits d'enregistrement

### Obligation d'enregistrement

Comme le mentionne l'article 19, 2° du Code des droits d'enregistrement, les actes translatifs ou déclaratifs de propriété ou d'usufruit d'immeubles situés en Belgique sont obligatoirement enregistrables. La vente immobilière peut être conclue entre les parties par acte sous seing privé ou par acte authentique afin de lui conférer une date certaine et de la rendre opposable aux tiers. Peu importe sa forme, l'acte donnera toujours lieu à un enregistrement avec perception des droits. Sur le plan fiscal, l'importance de la communication de toute mutation immobilière réside dans la nécessité pour l'administration du cadastre de pouvoir identifier clairement le contribuable redevable du précompte immobilier. Grâce à l'inscription des mutations immobilières dans le grand livre des enregistrements, l'identité du propriétaire redevable de ce précompte est alors connue de manière claire et sans équivoque.

### Calcul des droits d'enregistrement

Depuis l'introduction de la loi spéciale du 16 janvier 1989, une grande majorité des droits d'enregistrement représente une compétence fiscale des Régions. Par conséquent, les droits d'enregistrement sont fixés et perçus par la Région dans laquelle se situe l'immeuble. La fixation des droits est prévue à l'article 44 du même code et s'élèvent à :

- 12,5% en Région wallonne et en Région de Bruxelles-Capital,
- 10% en Région flamande.

Etant donné que, dans cette analyse, nous ne visons pas l'acquisition de l'habitation propre du contribuable mais ses investissements, le taux réduit de 6% pour habitation modeste prévu à l'article 53, al.1<sup>er</sup>, 2° du code ne pourra jamais être d'application.

Le droit est liquidé conformément à l'article 45 du code, à savoir pour les opérations de vente, sur le montant du prix et charges convenus entre les parties. Ici aussi, l'abattement de 20.000€ de la base imposable prévu en Région wallonne pour l'acquisition de l'habitation propre du contribuable ne pourra pas être d'application (art. 46bis C. Enreg.).

## TVA

Le code des droits d'enregistrement prévoit des exemptions au droit proportionnel. C'est notamment le cas pour « *les aliénations translatives ou déclaratives de propriété d'immeubles, autres que celles soumises au droit prévu par l'article 115bis, dans la mesure où la livraison des biens aliénés est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée* » (art. 159, 8° C. Enreg.). Par conséquent, l'opération est exemptée de droits d'enregistrement proportionnels si et seulement si la vente est frappée de TVA.

En principe, les livraisons de biens immeubles par nature sont exemptées de TVA selon l'article 44, §3 du Code TVA (C.T.V.A.). Néanmoins, ce même article prévoit que la vente de biens immobiliers est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) « *lorsque leurs cessions sont effectuées au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle a lieu la première occupation ou la première utilisation des biens visés à l'article 1<sup>er</sup>, §9, alinéa 1, 1<sup>o</sup>, par :*

- *Soit un assujetti visé à l'article 12, §2, qui a construit, fait construire ou acquis avec application de la taxe lesdits biens visés à l'article 1<sup>er</sup>, §9, alinéa 1, 1<sup>o</sup> ». Sont visés ici les assujettis qui cèdent de manière habituelle et à titre onéreux des bâtiments neufs (les entrepreneurs par exemple) ;*
- *« Soit un assujetti visé à l'article 8, 1<sup>er</sup> ». Il s'agit des personnes qui n'exercent pas d'activité économique mais qui optent pour le régime spécial « d'assujetti occasionnel » pour l'opération de vente d'immeuble neuf ;*
- *« Soit tout autre assujetti, lorsqu'il a manifesté, dans la forme et de la manière déterminées par le Roi, l'intention d'effectuer une telle cession avec application de la taxe ». Sont visés par cette dernière catégorie, les assujettis ayant une autre activité professionnelle que la construction et la vente de biens immeubles mais qui souhaitent vendre le bien immeuble neuf avec application de la TVA.*

En somme, 21% de TVA seront appliqués sur l'acquisition d'un bien immeuble en lieu et place des droits d'enregistrement proportionnels aux conditions suivantes :

- Le bien visé est une construction incorporée au sol et le sol y attenant. Par conséquent, l'acquisition d'un terrain à bâtir complètement nu sera soumise aux droits d'enregistrement ;
- Le bien immobilier doit être neuf, c'est à dire vendu au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit l'année au cours de laquelle a eu lieu sa première occupation ou utilisation ;
- Le vendeur doit faire partie d'une des 3 catégories d'assujettis visées à l'article 44, §3 du Code TVA. La première catégorie d'assujettis est soumise de plein droit à l'application de la TVA tandis que les seconde et troisième catégories ont l'opportunité d'opter pour son application.

La base imposable reste la même, à savoir le montant du prix et charges stipulés entre les parties.

## **LORS DE LA DETENTION**

Durant toute la période de détention du bien immobilier, l'investisseur se verra, entre autres, être imposé sur les revenus périodiques découlant de la mise à disposition du bien.

## **Imposition des revenus immobiliers à l'IPP**

Les revenus immobiliers nets imposables à l'impôt des personnes physiques, IPP en abrégé, se calculent différemment suivant la nature, la localisation et l'affectation du bien immobilier. La détermination des revenus immobiliers nets imposables est reprise aux articles 7 à 16 du Code d'Impôt sur les Revenus (CIR92) et comporte plusieurs étapes :

### **1) La détermination des revenus immobiliers bruts (art. 7 à 11 CIR),**

Voir organigramme en page 16.

## **2) Les revenus exonérés (art. 12 CIR),**

Seuls quatre types de revenus immobiliers ne rentrent pas en compte dans la détermination de la base imposable brute. Il s'agit :

*1° des revenus de biens immobiliers affectés sans but de lucre à l'exercice public d'un culte ou de l'assistance morale laïque, à l'enseignement, à l'installation d'hôpitaux, de cliniques, de dispensaires, de maisons de repos, de homes de vacances pour enfants ou personnes pensionnées, ou d'autres œuvres analogues de bienfaisance.*

*2° des revenus de biens immobiliers donnés en location en vertu d'un bail à ferme ou d'un bail de carrière.*

*3° du revenu de l'habitation propre.*

*4° du revenu provenant de la cession à titre onéreux d'un droit d'emphytéose ou de superficie portant sur un terrain sur lequel une construction est érigée, sur un bien immobilier bâti ou sur une construction soit :*

- Si le droit a été cédé au plus tôt cinq ans après la date de l'acte authentique d'acquisition du droit ;*
- Si l'habitation a été l'habitation propre du contribuable pendant une période ininterrompue d'au moins 12 mois qui précède le mois au cours duquel l'aliénation a eu lieu ;*
- Si le droit appartient à des mineurs lorsque la cession a été autorisée par une instance judiciaire ou à des personnes pourvues d'un administrateur de biens au sens du Code judiciaire ;*
- En cas d'expropriation ou de cessions amiables d'immeubles pour cause d'utilité publique (...).*

### 3) La détermination des revenus nets (art. 13 à 16 CIR).

Une fois les revenus immobiliers bruts déterminés, ceux-ci peuvent faire l'objet d'une série de déductions ou réductions.

#### Déduction d'office

1° La déduction forfaitaire pour « frais d'entretien et réparation » (art. 13 CIR) :

- Pour les **biens immobiliers bâtis** ainsi que pour le matériel et l'outillage présentant le caractère d'immeuble par nature ou par destination, cette déduction est de **40% sans qu'elle puisse excéder les deux tiers du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi.**
- Pour les **immeubles non bâtis**, cette déduction est de **10%.**

Cette déduction forfaitaire ne s'applique qu'en cas d'affectation professionnelle sur la valeur locative, le loyer et les avantages locatifs.

#### Déductions spécifiques

2° La déduction des intérêts payés sur emprunts hypothécaires (art. 14, 1° CIR).

*Sont déduits de l'ensemble des revenus immobiliers, à condition d'être payés ou supportés pendant la période imposable, les intérêts de dettes contractées spécifiquement en vue d'acquérir ou de conserver des biens immobiliers à l'origine des revenus immobiliers imposables.*

3° La déduction des redevances et charges assimilées afférentes à l'acquisition d'un droit d'emphytéose, de superficie ou de droits similaires (art. 14, 2°).

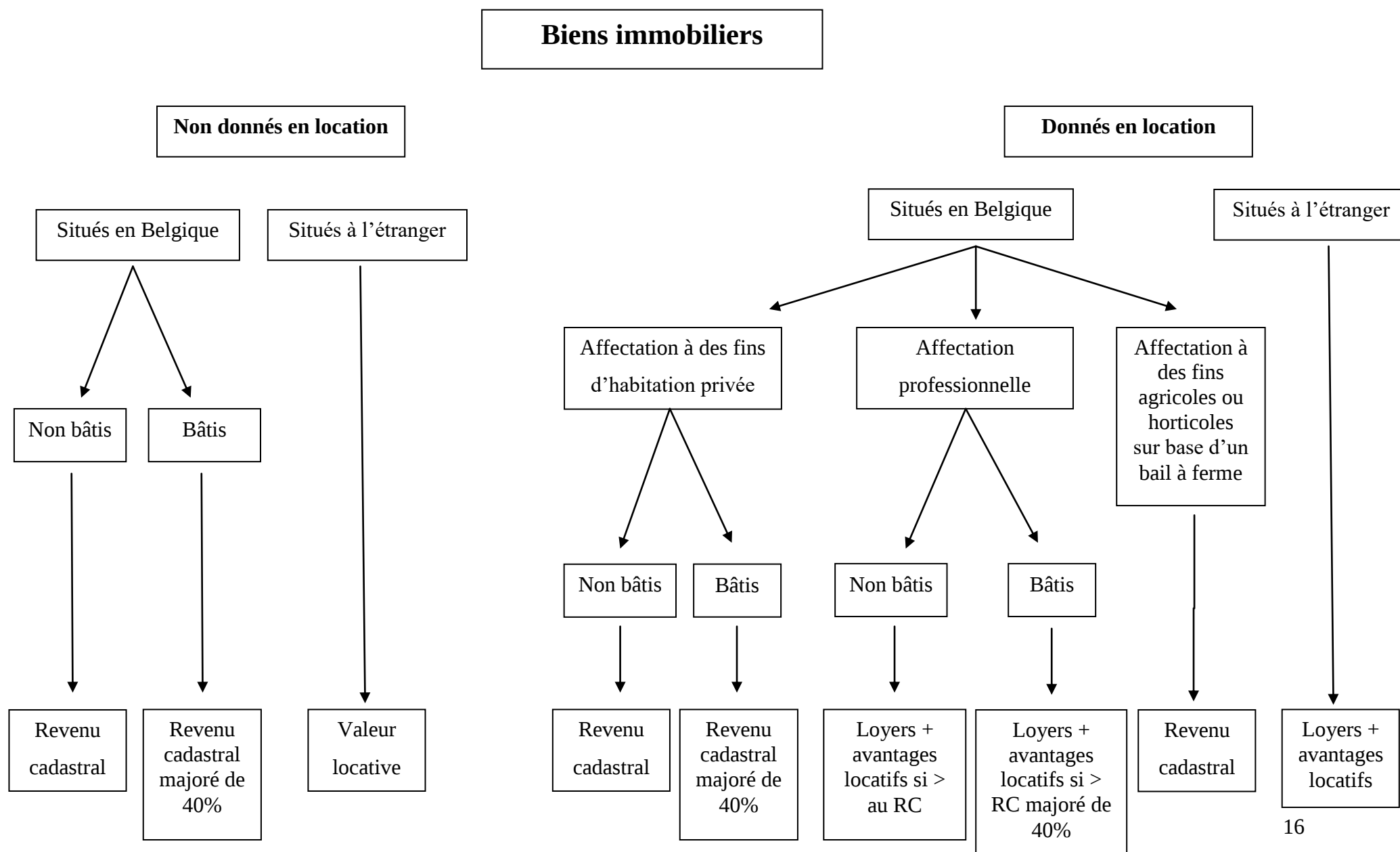
*Ces déductions sont limitées aux revenus immobiliers déterminés conformément aux articles 7 à 13 du CIR et sont imputées suivant la règle proportionnelle sur les revenus des biens immobiliers.*

Réductions de revenu cadastral pour improductivité, absence de jouissance de revenus ou perte de ceux-ci (art. 15 CIR)

Le revenu cadastral (RC) peut être réduit en cas d'improductivité dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de celle-ci. Il y aura réduction du revenu cadastral si :

- 1) *Un immeuble bâti non meublé est resté totalement inoccupé et improductif de revenus pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année ;*
- 2) *La totalité du matériel et de l'outillage, ou une partie représentant au moins 25% de leur revenu cadastral, est restée inactive pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année ;*
- 3) *La totalité soit d'un immeuble, soit du matériel et de l'outillage ou une partie de ceux-ci représentant au moins 25% de leur revenu cadastral est détruite.*

Organigramme de synthèse pour la détermination de la base imposable brute des revenus immobiliers



### *Fonds propres ou emprunt bancaire ?*

Comme mentionné plus haut, les charges d'emprunt sont déductibles des revenus immobiliers à l'IPP. Néanmoins, lors d'un investissement en immobilier direct, plusieurs cas de figure peuvent se présenter. Parmi ceux-ci, nous pouvons retrouver notamment les cas dans lesquels :

- 1) L'investisseur finance l'intégralité du bien en fonds propres;
- 2) L'investisseur finance une partie du bien en fonds propres et une partie par emprunt bancaire;
- 3) L'investisseur finance l'intégralité du bien par un emprunt bancaire (hors frais d'acquisition).

Les deuxième et troisième cas peuvent se présenter soit lorsque l'investisseur ne dispose pas des fonds propres suffisants à l'acquisition du bien dans son intégralité, soit lorsque l'investisseur dispose de ces fonds mais ne souhaite pas les investir intégralement dans le bien. C'est ce deuxième volet qu'il est intéressant d'analyser. Pour quelles raisons un investisseur ne souhaiterait-il pas financer l'intégralité d'un bien immobilier alors qu'il dispose des fonds propres suffisants pour ce faire ? Deux grandes raisons peuvent justifier ce choix :

- 1) Conserver ces fonds propres afin de pouvoir les placer dans d'autres types d'investissements ne pouvant pas bénéficier de financement bancaire tels que l'achat d'actions, d'obligations, de placements de trésorerie...
- 2) Bénéficier d'un éventuel levier fiscal sur les revenus immobiliers. On parle d'effet de levier fiscal lorsque la conclusion d'un emprunt bancaire permet une diminution d'impôt à payer grâce aux déductions fiscales découlant de cet emprunt. Cet effet de levier est positif lorsque l'économie d'impôt qui en découle est supérieure au montant des intérêts payés sur l'emprunt bancaire.

### *Est-il possible de bénéficier d'un levier fiscal ?*

Il n'y a pas de réponse toute faite à la question du levier fiscal car chaque contribuable a une situation spécifique, voire unique. Un levier fiscal fait intervenir de nombreux paramètres et dépend notamment de trois grands facteurs :

#### **1) Les conditions d'emprunt qui donnent lieu aux charges financières**

Ces variables peuvent prendre de nombreuses valeurs car elles dépendent du besoin (ou du choix) de financement de l'investisseur (montant emprunté), des choix de celui-ci quant à la durée de l'emprunt et des taux proposés par les banques au moment de la conclusion dudit emprunt. Ce sont ces différentes variables qui détermineront le montant des charges financières déductibles sur les revenus immobiliers. Toutefois, il est important de noter que dans le cas d'un investissement immobilier, les charges financières découlant de l'emprunt hypothécaire ne peuvent être imputées que sur l'ensemble des revenus immobiliers et aucun excédent éventuel ne peut être déduit des autres catégories de revenus à l'IPP. Tout dépendra alors de l'importance de ces revenus immobiliers dans le chef du contribuable.

#### **2) La situation du contribuable et l'importance de ses revenus**

Suivant l'importance des revenus du contribuable, qui augmentent davantage avec ses revenus immobiliers, la conclusion d'un emprunt bancaire peut être intéressante afin de diminuer le montant des revenus soumis au taux marginal.

#### **3) La nature et l'affectation du bien immobilier**

La base imposable brute des revenus immobiliers varie suivant la localisation et l'affectation des biens immobiliers qui génèrent ces revenus. Par conséquent, cela a un impact sur l'analyse de l'obtention d'un effet de levier car la base sur laquelle s'imputeront les charges financières payées est plus importante en cas de location avec affectation professionnelle qu'en cas de location à des fins d'habitation privée.

## Analyse de cas

Pour tenter de déterminer les cas dans lesquels un levier fiscal est possible, nous analyserons la situation de plusieurs contribuables en fonction de l'importance de leurs revenus et pour les 3 options d'emprunt bancaire ci-dessous :

**Tableau 1 : Données relatives aux différentes options d'emprunt hypothécaire pour le calcul du levier fiscal**

|                         | <u>Montant<br/>emprunté</u> | <u>Durée</u> | <u>Taux net (actuariel)</u> | <u>Charges financières<br/>1<sup>ère</sup> année</u> | <u>Amortissements<br/>1<sup>ère</sup> année</u> |
|-------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1 <sup>ère</sup> option | 100.000€                    | 10 ans       | 1,532%                      | 1.456,82€                                            | 9.329,52€                                       |
| 2 <sup>ème</sup> option | 100.000€                    | 15 ans       | 1,677%                      | 1.618,91€                                            | 5.918,89€                                       |
| 3 <sup>ème</sup> option | 100.000€                    | 20 ans       | 1,79%                       | 1.741,44€                                            | 4.202,40€                                       |

Pour chacun des cas, les données sont les suivantes :

- 1) Bien immeuble bâti situé en Belgique,
- 2) Mis en location,
- 3) Revenu cadastral du bien : 1.021€,
- 4) Loyer mensuel brut de 900€ par mois,
- 5) On suppose qu'il n'y a pas de vacance locative.

### Imposition des revenus immobiliers en cas de location à des fins d'habitation privée

#### **1) Détermination des revenus immobiliers bruts**

En cas de location à des fins d'habitation privée, la base imposable correspond au **revenu cadastral majoré de 40%** et **indexé**. Cette indexation est calculée chaque année selon l'indice des prix à la consommation. Pour l'exercice d'imposition 2020, période imposable 2019, cet indice est de 1,8492 (voir circulaire 2020/C/18).

**Base imposable brute : 1.021€ (RC) X 1,4 (majoré) X 1,8492 (indexé) = 2.643,25€**

## 2) Revenus exonérés

On suppose que le bien immobilier générant les revenus n'est pas visé par l'art. 12 du CIR.

## 3) Détermination des revenus immobiliers nets

### Déductions spécifiques aux emprunts hypothécaires

Le contribuable ayant contracté un emprunt hypothécaire pour cet immeuble peut bénéficier de la déduction des intérêts payés durant la période imposable. Durant la période imposable 2019, première année de remboursement, les charges bancaires s'élèvent à :

- 6) 1.456,82€ (1<sup>ère</sup> option sur 10 ans)
- 7) 1.618,91€ (2<sup>e</sup> option sur 15 ans)
- 8) 1.741,44€ (3<sup>e</sup> option sur 20 ans)

### **Revenus immobiliers nets imposables :**

Après déduction des charges d'emprunt :

- $2.643,25€ - 1.456,82€ = \underline{\underline{1.186,43€ (1^{\text{ère}} \text{ option})}}$
- $2.643,25€ - 1.618,91€ = \underline{\underline{1.024,34€ (2^{\text{e}} \text{ option})}}$
- $2.643,25€ - 1.741,44€ = \underline{\underline{901,81€ (3^{\text{e}} \text{ option})}}$

### Imposition des revenus immobiliers en cas de location avec affectation professionnelle

## 1) Détermination des revenus immobiliers bruts

Lors d'une mise en location avec affectation professionnelle, la base imposable brute correspond au montant des loyers et avantages locatifs. On suppose que le précompte immobilier est à charge du propriétaire de l'immeuble et qu'il n'y a donc pas d'avantage locatif.

**Base imposable brute : 900€ (loyer mensuel) X 12 = 10.800,00€**

## 2) Revenus exonérés

On suppose que le bien immobilier générant les revenus n'est pas visé par l'art. 12 du CIR.

### 3) Détermination des revenus immobiliers nets

#### Déduction d'office

Pour les biens immobiliers bâtis loués avec affectation professionnelle, un **forfait de frais de 40%** peut être déduit de la base imposable brute à titre de frais d'entretien et de réparation. Toutefois, ce forfait de frais ne peut jamais excéder les deux tiers du revenu cadastral revalorisé en fonction d'un coefficient déterminé par le Roi. Ce coefficient de revalorisation est indiqué à l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté royal d'exécution du CIR 92. Pour l'exercice d'imposition 2020 (période imposable 2019), ce coefficient est fixé à 4,57.

**Déduction pour frais d'entretien et réparation :  $40\% \times 10.800\text{€} = 4.320,00\text{€}$**

**Sans excéder :  $\frac{2}{3} \times 1.021\text{€ (RC)} \times 4,57 \text{ (revalorisé)} = \underline{3.110,65\text{€}}$**

Le forfait de frais dépassant la limite maximale autorisée, la déduction pour frais d'entretien et réparation est de 3.110,65€.

#### Déductions spécifiques

Les données relatives aux charges d'emprunt restent les mêmes, peu importe l'affectation :

- 1.456,82€ (1<sup>ère</sup> option sur 10 ans)
- 1.618,91€ (2<sup>e</sup> option sur 15 ans)
- 1.741,44€ (3<sup>e</sup> option sur 20 ans)

#### **Revenus immobiliers nets imposables :**

1) Après déduction des frais d'entretien et réparation :  $10.800\text{€} - 3.110,65\text{€} = \underline{7.689,35\text{€}}$

2) Et après déduction des charges d'emprunt :

$7.689,35\text{€} - 1.456,82\text{€} = \underline{6.232,53\text{€ (1<sup>ère</sup> option)}}$

$7.689,35\text{€} - 1.618,91\text{€} = \underline{6.070,44\text{€ (2<sup>e</sup> option)}}$

$7.689,35\text{€} - 1.741,44\text{€} = \underline{5.947,91\text{€ (3<sup>e</sup> option)}}$

Les différents calculs d'impôts qui suivent ont été réalisés en ligne depuis le simulateur de calcul d'impôts « Tax-Calc » et les détails de chaque simulation se trouvent aux annexes 1 à 16.

### **CAS 1**

Les revenus de Madame X sont uniquement composés de revenus professionnels pour un montant de 23.892,20€ pour la période imposable 2018 et de revenus découlant de son bien immobilier mis en location (voir données en page 19). Madame X est célibataire et n'a pas de personne à charge.

***Tableau 2 : Résultats des simulations de calculs d'impôts pour l'obtention d'un levier fiscal - CAS 1***

|                                                | Location avec affectation à des fins d'habitation privée                               | Location avec affectation professionnelle                                                 |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sans emprunt bancaire                          | Impôt à payer : 1.321,87€                                                              | Impôt à payer : 3.900,61 €                                                                |
| Avec emprunt bancaire<br>1ère option           | Impôt à payer : 195,31€<br>Charges financières : 1.456,82€<br>Levier fiscal : -330,26€ | Impôt à payer : 2.740,29 €<br>Charges financières : 1.456,82€<br>Levier fiscal : -296,50€ |
| Avec emprunt bancaire<br>2 <sup>e</sup> option | Impôt à payer : 110,69€<br>Charges financières : 1.618,91€<br>Levier fiscal : -407,73€ | Impôt à payer : 2.659,39€<br>Charges financières : 1.618,91€<br>Levier fiscal : -377,69€  |
| Avec emprunt bancaire<br>3 <sup>e</sup> option | Impôt à payer : 46,69€<br>Charges financières : 1.741,44€<br>Levier fiscal : -466,26€  | Impôt à payer : 2.598,24€<br>Charges financières : 1.741,44€<br>Levier fiscal : -439,07€  |

Dans le cas de Madame X, aucun levier fiscal n'est possible pour ces conditions d'emprunt.

## CAS 2

Monsieur Y est célibataire, sans personne à charge et a le statut de dirigeant d'entreprise. Pour la période imposable 2018, ses revenus se composent de rémunérations de dirigeant pour un montant de 153.296,98€ et de revenus découlant de son bien immobilier mis en location (les données restent inchangées).

**Tableau 3 : Résultats des simulations de calculs d'impôts pour l'obtention d'un levier fiscal - CAS 2**

|                                                | Location avec affectation à des fins d'habitation privée                                | Location avec affectation professionnelle                                                |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sans emprunt bancaire                          | Impôt à payer : 2.349,89€                                                               | Impôt à payer : 5.159,97€                                                                |
| Avec emprunt bancaire<br>1ère option           | Impôt à payer : 814,77€<br>Charges financières : 1.456,82€<br>Levier fiscal : 78,30€    | Impôt à payer : 3.624,83€<br>Charges financières : 1.456,82€<br>Levier fiscal : 78,32€   |
| Avec emprunt bancaire<br>2 <sup>e</sup> option | Impôt à payer : 727,25 €<br>Charges financières : 1.618,91€<br>Levier fiscal : 3,73€    | Impôt à payer : 3.537,31€<br>Charges financières : 1.618,91€<br>Levier fiscal : 3,75€    |
| Avec emprunt bancaire<br>3 <sup>e</sup> option | Impôt à payer : 661,08 €<br>Charges financières : 1.741,44€<br>Levier fiscal : - 52,63€ | Impôt à payer : 3.471,14€<br>Charges financières : 1.741,44€<br>Levier fiscal : - 52,61€ |

Dans le cas de Monsieur Y, des leviers fiscaux sont possibles pour les options d'emprunt 1 (10 ans) et 2 (15 ans). Ceux-ci restent toutefois minimes.

Comme nous pouvons le constater, sur base de ces conditions d'emprunt spécifiques, un levier fiscal n'est possible que pour les contribuables jouissant de revenus relativement importants et pour lesquels une part importante de ces revenus est soumise au taux marginal de 50%. L'importance du levier étant minime, la question de l'obtention d'un levier fiscal ne suscite pas grand intérêt pour les investissements immobiliers. Toutefois, chaque cas étant spécifique, il reste intéressant de réaliser ce type d'analyse pour des conditions d'emprunt différentes et des revenus de contribuable différents.

## Traitement fiscal de l'emprunt bancaire

L'emprunt bancaire conclu pour un bien immobilier d'investissement procure un avantage fiscal, celui de permettre la déduction des intérêts payés sur l'emprunt mais également une partie des amortissements en capital de celui-ci. *« C'est le gouvernement fédéral qui décide des avantages fiscaux liés à des emprunts pour un immeuble autre que votre maison d'habitation comme une résidence ou une maison, un appartement ou un immeuble commercial que vous donnez en location »* (P. De Rouck, 22 mai 2018).<sup>1</sup>

L'avantage fiscal relatif à l'emprunt conclu pour un investissement immobilier est donc double à l'impôt des personnes physiques et s'applique de la même manière pour tous les contribuables.

### Déduction des intérêts payés

La déduction ordinaire d'intérêts fédérale permet de déduire l'intégralité des intérêts payés sur l'ensemble des revenus immobiliers imposables. *« Pour être déductibles des revenus immobiliers, les intérêts payés au cours de la période imposable doivent être relatifs à une dette conclue spécifiquement pour acquérir ou conserver des revenus immobiliers »* (D'Aout, Darté, Honhon, Mariscal, 2018)<sup>2</sup>. Pour être déductibles, les intérêts ne peuvent porter sur un immeuble affecté à l'activité professionnelle du contribuable et l'immeuble faisant l'objet de l'emprunt doit donner lieu à des revenus immobiliers imposables. En cas d'imposition commune, ces intérêts peuvent être répartis librement entre les époux ou cohabitants légaux.

### Déduction des amortissements de capital

Les amortissements en capital d'emprunts contractés en vue d'acquérir, de construire ou de transformer une habitation autre que l'habitation propre du contribuable entrent en considération pour la réduction fédérale pour épargne à long terme, qui s'élève à 30%. Les modalités relatives à cet avantage dépendent de l'existence ou non d'un emprunt en cours pour l'habitation propre du contribuable. Par souci de simplification, je n'aborderai que le traitement fiscal en cas de non existence d'emprunt en cours pour l'habitation propre. D'ailleurs, il n'existe qu'un nombre limité de cas où l'avantage fiscal fédéral pour épargne à

---

<sup>1</sup> P. De Rouck, « Quel avantage fiscal pour les emprunts pour une seconde résidence ? », l'Echo, 22 mai 2018.

<sup>2</sup> O. D'Aout, D. Darté, N. Honhon, B. Mariscal, "L'impôt des personnes physiques", édition Anthémis 2018, p.164.

long terme est combiné avec l'avantage fiscal régional octroyé pour l'habitation propre du contribuable. Ceci s'explique par le fait que *« le fisc donne toujours la priorité aux avantages fiscaux régionaux. Dès que le panier fiscal est rempli avec les dépenses d'emprunt portant sur la maison d'habitation, vous ne pourrez plus tirer profit des avantages fiscaux fédéraux »* (De Rouck, P. 22 mai 2018)<sup>3</sup>.

S'il n'y a pas d'emprunt en cours pour l'habitation propre du contribuable, le montant des amortissements sur lequel s'applique la réduction fédérale pour épargne à long terme (30%) est soumis à une double limite :

- 1) Seule une certaine tranche de l'emprunt donne droit à cet avantage. Son montant dépend de l'année de conclusion de l'emprunt et est mentionné dans les explications relatives au code 1358 de la déclaration fiscale IPP (voir annexe 17). Les amortissements en capital payés sur l'année sont ainsi multipliés par le prorata *« Montant initial de l'emprunt à prendre en considération/Montant total de l'emprunt »*.
- 2) Le montant calculé au point 1 peut être limité par le fisc en fonction de l'importance des revenus professionnels du contribuable. Le montant maximal d'amortissements donnant droit à la réduction fédérale pour épargne à long terme est limité à 2.260€, soit un avantage fiscal maximum de (30% X 2.260€) 678€.

Pour bénéficier de cet avantage, l'emprunt doit toutefois répondre à certaines caractéristiques, à savoir :

- Etre conclu pour une durée d'au moins 10 ans ;
- Auprès d'un établissement bancaire ayant son siège dans l'Espace Economique Européen (E.E.E.) ;
- Faire l'objet d'une inscription hypothécaire.

---

<sup>3</sup> De Rouck, P. (2018). *Quel avantage fiscal pour les emprunts pour une seconde résidence ?*, l'Echo, 22 mai 2018.

## Précompte immobilier

Tout propriétaire de bien immeuble situé en Belgique est redevable du précompte immobilier. Celui-ci se calcule sur base du revenu cadastral qui représente le revenu moyen annuel net de l'immeuble. Le montant du revenu cadastral est déterminé par l'administration du cadastre et représente le montant que rapporterait la location de l'immeuble au contribuable pendant un an.

Initialement, le revenu cadastral devait faire l'objet d'une revalorisation consistant pour l'administration du cadastre à revoir la valeur des revenus cadastraux de chaque immeuble tous les dix ans. Dans la pratique, cela n'a jamais été fait. En lieu et place de cette péréquation cadastrale, le revenu cadastral de chaque immeuble est indexé chaque année afin de tenir compte de l'évolution du coût de la vie. Ce coefficient s'élève à 1,8230 pour l'exercice d'imposition 2019, période imposable 2018.

Une fois indexé, le revenu cadastral est ensuite soumis à trois taux d'imposition distincts déterminés par la Région, la Province et la Commune dans lesquelles l'immeuble est situé. Pour l'exercice d'imposition 2019, les taux sont de :

- 1,25% pour la Région,
- 23,6875% pour la Province,
- 35,3125% pour la Commune.

Le montant total du précompte immobilier à payer provient de l'addition des trois quote-parts ainsi calculées. En Région wallonne, les biens immobiliers d'investissement peuvent faire l'objet, à la demande du contribuable et sous certaines conditions, d'une réduction de précompte immobilier dans une mesure proportionnelle à la durée et à l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité involontaire du bien immeuble (art. 257, 4° CIR92). Pour un bien immeuble bâti non meublé, l'inoccupation ou l'improductivité doit durer au moins 180 jours dans le courant de l'année pour bénéficier de la réduction du précompte immobilier.

Historiquement, le précompte immobilier représentait une véritable avance sur l'impôt des personnes physiques, d'où son nom de précompte. Néanmoins, au fur et à mesure des années et des réformes fiscales, il est devenu un impôt à part entière, non imputable sur l'impôt des

personnes physiques. Par conséquent, il existe une double imposition économique entre l'imposition des revenus immobiliers à l'IPP déterminés sur base du revenu cadastral et le précompte immobilier, calculé sur cette même base.

## Risque de requalification des revenus immobiliers

Les revenus immobiliers sont soumis au risque de requalification en revenus professionnels dans deux grands cas de figure :

### 1) Requalification si les opérations immobilières sortent de la gestion normale du patrimoine privé du contribuable

Dans la gestion de son patrimoine immobilier, le contribuable est soumis au risque que l'administration requalifie les revenus périodiques découlant de ses biens immobiliers (loyers) comme revenus professionnels lorsque les opérations immobilières réalisées sortent de la gestion normale de son patrimoine privé. Cependant, il n'y a pas de définition explicite relative à la gestion normale d'un patrimoine privé. Ce critère s'analyse sur un ensemble de faits tels que :

- *La manière anormale dont un bien immobilier s'est retrouvé dans le patrimoine privé du contribuable (en d'autres termes, s'il s'agit d'un bien immobilier qui n'a pas été acquis par héritage, donation, épargne personnelle, etc). C'est le critère principal ;*
- *Les intentions « spéculatives » du contribuable ;*
- *Le fait que le contribuable ait eu recours – dans une large mesure – à des emprunts ou à des ouvertures de crédit pour financer les acquisitions ;*
- *La publicité faite pour stimuler les ventes ou les mises en location ;*
- *Le fait que des travaux d'amélioration aient été exécutés ;*
- *Le nombre d'opérations ;*
- *L'appel à des professionnels du secteur immobilier ;*
- *L'utilisation des connaissances personnelles du contribuable appartenant au secteur immobilier ;*

- *Le fait que des acquisitions aient été faites en indivision.* » (I. Dykmans, 24 juin 2019)<sup>4</sup>.

Si plusieurs de ces critères sont remplis, le fisc pourra alors requalifier les revenus immobiliers en revenus professionnels. Les revenus qui découlent des biens immobiliers seront alors traités fiscalement comme des bénéfices ou profits, desquels le contribuable pourra déduire les frais supportés pour l'acquisition et la conservation des biens immobiliers à l'origine de ces revenus. Ces revenus seront ensuite regroupés avec les autres revenus professionnels nets, soumis aux taux progressifs à l'IPP.

## 2) Requalification dans le cas spécifique visé à l'article 32, alinéa 2, 3° du CIR92

L'article 32, alinéa 2, 3° du CIR92 prévoit un cas spécifique pour lequel il y aura toujours requalification des revenus immobiliers en revenus professionnels. Il s'agit du cas dans lequel :

- Un bien immobilier bâti
- Est donné en location
- Par une personne physique exerçant un mandat d'administrateur, de gérant, de liquidateur ou des fonctions analogues
- A la société dans laquelle la personne physique exerce ce mandat
- Dans la mesure où les loyers et avantages locatifs excèdent les 5/3 du revenu cadastral revalorisé.

Attention, seuls les revenus immobiliers qui excèdent les 5/3 du RC revalorisé seront requalifiés au titre de revenus professionnels. Cette requalification a pour but de dissuader les dirigeants d'entreprise de s'accorder des loyers excessifs en guise de rémunération déguisée. Pour rappel, le coefficient de revalorisation est de 4,57 pour l'exercice d'imposition 2020. Ces revenus requalifiés seront ensuite cumulés avec les autres rémunérations du dirigeant qui seront elles-mêmes diminuées des frais professionnels déductibles, à l'exception des frais se rapportant à l'immeuble donné en location. Cette globalisation induit inévitablement que les revenus immobiliers seront diminués du montant requalifié en revenus professionnels.

---

<sup>4</sup> Dykmans, I. (2019). "*Revenus immobiliers requalifiés en revenus professionnels : que risquez-vous?*", L'Echo, 24 juin 2019.

En matière de requalification, la Cour de Cassation a confirmé que l'administration fiscale ne peut jamais requalifier les revenus périodiques découlant de biens immobiliers comme revenus divers. Toutefois, ce n'est pas toujours le cas des plus-values !

## **LORS DE LA CESSION**

### **Traitement fiscal de la plus-value**

Lorsque le contribuable cède à titre onéreux l'un de ses investissements immobiliers, il est possible qu'une plus-value soit réalisée à la suite de l'opération de vente. Cette plus-value peut être soumise à l'un des quatre traitements fiscaux développés ci-dessous.

#### *Exonération*

En dehors de tout caractère spéculatif et pour autant que le bien ait été détenu pendant une période ininterrompue d'au moins 8 ans pour les biens immobiliers non bâtis et d'au moins 5 ans pour les biens immobiliers bâtis, la potentielle plus-value réalisée à l'occasion de la cession à titre onéreux de cet immeuble sera considérée comme revenu divers exonéré à l'IPP (art.90, al. 1<sup>er</sup>, 8° et 10° CIR92). Les autres cas d'exonération sont mentionnés aux art.93 et 93bis du CIR92 respectivement pour les biens immobiliers non bâtis et les biens immobiliers bâtis. Nous pouvons ainsi apprendre que la plus-value sur la vente de l'habitation propre du contribuable n'est pas imposable.

Les plus-values réalisées sur la vente de biens immeubles sont exonérées fiscalement si deux conditions sont respectées :

- 1) Les opérations réalisées par le contribuable rentrent dans la gestion normale de son patrimoine privé ;
- 2) La période de détention minimale de cinq ou huit ans a été respectée.

Pour bénéficier de l'exonération fiscale des plus-values immobilières, il faut avant tout que la vente de l'immeuble relève de la gestion normale du patrimoine privé du contribuable. Cette condition est primordiale et prime sur le caractère de « vente rapide ». Si cette première

condition n'est pas respectée, la plus-value est imposable au taux distinct de 33% sur base de l'art. 90, 1° et 171, 1°, a) du CIR92, peu importe si la période de détention minimale a été atteinte ou non.

### *Imposition des plus-values en cas de vente rapide*

Si la première condition de « gestion normale du patrimoine privé » est remplie, il faut alors analyser le respect de la seconde condition permettant l'exonération de la plus-value, à savoir « la période de détention minimale ». Pour rappel, les périodes de détention minimales sont de 5 ans pour les biens immobiliers bâtis et 8 ans pour les biens immobiliers non bâtis. Si ces périodes ne sont pas respectées, les plus-values réalisées seront taxées, selon les différents cas de figure mentionnés ci-dessous, aux taux distincts suivants :

- 1) 33% si la plus-value porte sur un bien immobilier non bâti cédé dans les 5 années de son acquisition (art. 171, al.1<sup>er</sup>, 1°, b CIR92) ;
- 2) 16,5% si la plus-value porte sur un bien immobilier non bâti cédé plus de 5 ans mais moins de 8 ans après son acquisition (art.171, al.1<sup>er</sup>, 4°, d CIR92) ;
- 3) 16,5% si la plus-value porte sur un bien immobilier bâti cédé dans les 5 années de son acquisition (art.171, al.1<sup>er</sup>, 4°, e CIR92).

Toutefois, ce n'est pas la simple différence positive entre le prix de vente et le prix d'achat de l'immeuble qui est imposable à titre de plus-value. Pour déterminer la base sur laquelle l'impôt sera calculé, il faut pratiquer les quelques ajustements prévus à l'art. 101, §2 du CIR92, à savoir :

- 1) Majorer le prix d'achat à concurrence des frais d'acquisition ou de mutation réellement exposés ou d'un forfait de 25% si celui-ci est plus avantageux pour le contribuable ;
- 2) Augmenter le prix ainsi majoré de 5% par année complète de détention entre l'acquisition et l'aliénation ;

- 3) Majorer ce prix des frais de travaux supportés par le propriétaire du bien ;
- 4) Réduire le prix de vente des frais de vente réels (frais liés à la mise en vente, à la publicité, au travail de l'agent immobilier...).

Après ces ajustements, il se peut même que la plus-value initialement constatée n'existe plus du point de vue fiscal.

### *Imposition de la plus-value spéculative*

Lorsque les opérations réalisées par le contribuable débordent de la gestion normale de son patrimoine privé, on dit alors qu'il y a spéculation, entraînant une taxation de la plus-value au taux de 33%. Mais quels sont les critères invoqués par l'administration fiscale pour déterminer ce caractère spéculatif ? Selon l'avocat F. Delobbe dans sa publication au Paciolini n°148, « *la spéculation doit être prouvée par l'administration fiscale par toutes voies de droit. Cette preuve pourra résulter de plusieurs présomptions qui, combinées entre elles, pourront entraîner la taxation. Ces principales présomptions sont les suivantes :*

**1) *L'entrée du bien dans le patrimoine privé du contribuable***

*Lorsque le bien vendu n'est pas entré dans le patrimoine du particulier par succession, donation, épargne personnelle ou emploi de biens aliénés, il peut y avoir indice d'opération taxable.*

**2) *Le délai entre l'acquisition et la revente***

*Un court délai entre l'achat et la revente avec plus-value peut constituer une présomption de spéculation.*

**3) *Le recours à l'emprunt***

*Le financement des acquisitions au moyen d'un recours massif au crédit constitue un fait de nature à prouver la spéculation.*

**4) *Les travaux de revalorisation***

*Les travaux de valorisation d'un terrain, le lotissement de celui-ci peuvent, par leur ampleur, démontrer que l'opération dépasse le cadre normal de la gestion privée.*

**5) *La fréquence des opérations***

*Bien que l'article 90 du CIR92 ne fasse aucune allusion à ce critère, le nombre d'opérations traitées peut révéler le caractère spéculatif de celles-ci.*

**6) *L'achat en indivision***

*L'indivision créée volontairement en vue de l'achat d'un bien immobilier et la revente rapide de celui-ci avec bénéfice a été retenue à l'appui de la thèse de la taxation. »*

### *Requalification de la plus-value en revenu professionnel*

Lorsque l'administration fiscale a démontré le caractère spéculatif de la plus-value, elle peut, au lieu de se limiter à la taxer à 33%, la requalifier en revenu professionnel. La requalification aura généralement lieu lorsqu'un particulier, lié de près ou de loin à l'immobilier, réalise régulièrement dans le cadre de son activité privée des plus-values sur la cession de biens immobiliers. Pour que la requalification soit effective, l'administration fiscale doit se fonder sur deux grandes présomptions :

1) Le particulier exerce une activité professionnelle liée au secteur immobilier.

Les métiers principalement visés par ce risque de requalification sont « *les agents immobiliers, les dirigeants d'une société immobilière, mais encore les entrepreneurs, les architectes, les notaires...* » (F. Delobbe, septembre 2003)<sup>5</sup>.

2) Les opérations sont réalisées de manière répétée dans un but lucratif.

Cette deuxième présomption exige que, pour déterminer le caractère professionnel du revenu, l'administration démontre :

- « *Une fréquence et une continuité d'opérations exercées de manière habituelle ;*
- *Un enrichissement du contribuable provenant directement ou indirectement de l'exercice d'une activité professionnelle.* » (F. Delobbe, septembre 2003)<sup>5</sup>.

Ces deux éléments doivent être démontrés de manière cumulative par l'administration. En effet, s'il ne s'agit que d'une opération isolée, la requalification ne pourra pas avoir lieu. Il en est de même si les opérations, bien que multiples, n'assurent pas un enrichissement stable du contribuable.

En cas de requalification de la plus-value en revenu professionnel, celle-ci sera cumulée avec les autres revenus professionnels nets du contribuable et sera taxée au taux marginal à l'IPP.

---

<sup>5</sup> Delobbe, F. (2003). "La requalification de revenus immobiliers ou de revenus provenant d'opérations immobilières", *Pacioli* n°148, 8-21 septembre 2003.

## Droits de donation

Lorsque le contribuable décide de ne pas vendre son bien immobilier mais souhaite le transmettre gratuitement avant son décès, il peut opter pour la donation. Comme pour les mutations à titre onéreux, toute donation immobilière d'immeuble situé en Belgique est obligatoirement enregistrable et donne lieu au paiement de droits de donation. Ces droits de donation se calculent par donataire sur base d'un barème progressif dont les taux d'imposition dépendent du lien existant entre donateur (personne à l'origine de la donation) et donataire (bénéficiaire de la donation) et du montant de la base imposable. Ces barèmes sont identiques d'une Région à l'autre et les droits se calculent donc de la même manière, à l'exception des conditions de rappel de la donation dans la succession du donateur pour le calcul de la réserve de progressivité en cas de décès du donateur dans les 3 ans de la donation.

Les tarifs de donation immobilière sont mentionnés à l'article 131 du Code des droits d'enregistrement pour la Région wallonne, à l'article 131, §1<sup>er</sup> du même Code pour la Région de Bruxelles –Capital et à l'article 2.8.4.1.1, §1<sup>er</sup> du Code flamand de la fiscalité pour la Région flamande.

Le barème est le suivant :

Pour la lecture du tableau, la lettre « a » mentionne le pourcentage applicable à la tranche correspondante et la lettre « b » le montant total de l'impôt sur les tranches précédentes.

**Tableau 4 : Barème des droits de donation en Belgique**

| Tranche de la donation   |          | Ligne directe, entre époux et entre<br>cohabitants légaux et entre<br>cohabitants de fait (R. flamande) |        | Entre autres personnes |        |
|--------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|--------|
| De                       | A inclus | a                                                                                                       | b      | a                      | b      |
| EUR                      | EUR      | %                                                                                                       | EUR    | %                      | EUR    |
| 0,01                     | 150.000  | 3                                                                                                       | -      | 10                     | -      |
| 150.000,01               | 250.000  | 9                                                                                                       | 4.500  | 20                     | 15.000 |
| 250.000,01               | 450.000  | 18                                                                                                      | 13.500 | 30                     | 35.000 |
| Au-delà de<br>450.000,01 |          | 27                                                                                                      | 49.500 | 40                     | 95.000 |

L'enregistrement d'une donation a pour effet de sortir définitivement le bien donné du patrimoine successoral du défunt. Toutefois, et suivant la région concernée, la valeur du bien immobilier ayant fait l'objet d'une donation peut rentrer en considération pour le calcul de la réserve de progressivité en cas de décès du donateur dans les 3 ans de la donation. La réserve de progressivité consiste à réintégrer fictivement la valeur du bien donné dans le patrimoine successoral du donateur à son décès afin de déterminer à partir de quel taux d'imposition seront imposés les autres éléments constituant la masse successorale. Cela ne signifie pas pour autant que la valeur de l'immobilier donné sera imposée aux droits de succession mais elle interviendra pour déterminer à partir de quelle tranche l'impôt de succession (progressif par tranches) commencera à être calculé. Elle aura donc pour conséquence de taxer plus lourdement, c'est à dire à des taux plus élevés, les autres biens constituant le patrimoine successoral du défunt (Art. 66bis C. SUCC.).

#### Région wallonne (art. 131 du C. ENREG)

Le premier tarif vise uniquement les héritiers en ligne directe, l'époux et le cohabitant légal. Les droits se calculent sur la valeur vénale des biens donnés, sans distraction de charges et le délai de rappel de 3 ans pour le calcul de la réserve de progressivité est d'application.

#### Région de Bruxelles-Capital (art. 131, §1<sup>er</sup> du C. ENREG)

Le premier tarif vise uniquement les héritiers en ligne directe, l'époux et le cohabitant légal. Les droits se calculent sur l'émolument brut que le donataire reçoit. Il n'y a pas de délai de rappel sauf en cas de donations immobilières subséquentes entre mêmes parties.

#### Région flamande (2.8.4.1.1, §1<sup>er</sup> du Code flamande de la fiscalité)

Le premier tarif vise les héritiers en ligne directe, l'époux, le cohabitant légal mais aussi le cohabitant de fait. Les droits se calculent sur la valeur vénale des biens donnés, sans distraction de charges. Le délai de rappel est d'application aussi bien en cas de décès du donateur dans les 3 ans de la donation qu'en cas de donations immobilières subséquentes entre même parties.

## Droits de succession

Lorsque le contribuable décide de maintenir le bien immobilier dans son patrimoine jusqu'à sa mort, ce bien fera alors l'objet de droits de succession lors de sa transmission aux héritiers. Ces droits sont d'autant plus élevés que le patrimoine successoral du défunt est important et que le lien de parenté entre celui-ci et les héritiers est éloigné. Tout comme les droits d'enregistrement et de donation, les droits de succession sont régionalisés en fonction de la Région dans laquelle le défunt a vécu le plus longtemps au cours des 5 dernières années. Pour un habitant du Royaume, c'est le patrimoine mondial du défunt qui est pris en considération pour le calcul des droits de succession. Ils se calculent suivant un barème progressif mentionné aux articles 48 du Code des Droits de succession pour la Région wallonne et de Bruxelles-Capital et 2.7.4.1.1, §1er du Code flamande la fiscalité pour la Région flamande.

Pour les résidents wallons, les tarifs pour le calcul des droits de succession sont repris dans le tableau suivant :

**Tableau 5 : Barème des droits de succession en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux en Région wallonne**

| Tranche de part nette |          | Ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux |        |
|-----------------------|----------|--------------------------------------------------------|--------|
| De                    | A inclus | a                                                      | b      |
| EUR                   | EUR      | %                                                      | EUR    |
| 0,01                  | 12.500   | 3                                                      | 3)     |
| 12.500,01             | 25.000   | 4                                                      | 375    |
| 25.000,01             | 50.000   | 5                                                      | 875    |
| 50.000,01             | 100.000  | 7                                                      | 2.125  |
| 100.000,01            | 150.000  | 10                                                     | 5.625  |
| 150.000,01            | 200.000  | 14                                                     | 10.625 |
| 200.000,01            | 250.000  | 18                                                     | 17.625 |
| 250.000,01            | 500.000  | 24                                                     | 26.625 |
| Au-delà de 500.000    |          | 30                                                     | 86.625 |

**Tableau 6 : Barème des droits de succession entre frères et sœurs, oncles ou tantes et neveux ou nièces, et entre toutes autres personnes en Région wallonne**

| Tranche de part nette |          | Entre frères et sœurs |        | Entre oncles ou tantes et neveux ou nièces |        | Entre toutes autres personnes |        |
|-----------------------|----------|-----------------------|--------|--------------------------------------------|--------|-------------------------------|--------|
| De                    | A inclus | a                     | b      | a                                          | b      | a                             | b      |
| EUR                   | EUR      | %                     | EUR    | %                                          | EUR    | %                             | EUR    |
| 0,01                  | 12.500   | 20                    | -      | 25                                         | -      | 30                            | -      |
| 12.500,01             | 25.000   | 25                    | 2.500  | 30                                         | 3.125  | 35                            | 3.750  |
| 25.000,01             | 75.000   | 35                    | 5.625  | 40                                         | 6.875  | 60                            | 8.125  |
| 75.000,01             | 175.000  | 50                    | 23.125 | 55                                         | 26.875 | 80                            | 38.125 |
| Au-delà de 175.000    |          | 65                    | 73.125 | 70                                         | 81.875 | ...                           | ...    |

Au vu de l'importance des droits de succession par rapport au droits de donation, il est préférable pour le contribuable de prévoir la transmission de son patrimoine immobilier de son vivant.

#### Comparaison droits de donation/droits de succession

Cette simulation vise le transfert d'un patrimoine immobilier d'un contribuable résident wallon à ses héritiers en ligne directe.

**Tableau 7 : Comparaison pratique des droits de donation et droits de succession en Région wallonne en ligne directe**

| Valeur du patrimoine immobilier | Droits de donation | Droits de succession | Différence |
|---------------------------------|--------------------|----------------------|------------|
| 150.000€                        | 4.500€             | 10.625€              | 6.125€     |
| 250.000€                        | 13.500€            | 26.625€              | 13.125€    |
| 500.000€                        | 63.000€            | 86.625€              | 23.625€    |

Dans ces différents cas de figure, les droits de donation restent plus avantageux que les droits de succession. Néanmoins, il faut toujours tenir compte de l'impact fiscal de l'éventuel décès du donateur dans les 3 ans de la donation entraînant le rappel de la donation immobilière dans la masse successorale pour le calcul de la réserve de progressivité.

## Avantages et inconvénients

Dans son choix d'investissement, l'investisseur ne doit pas uniquement tenir compte des aspects fiscaux développés jusqu'ici. Il doit également prendre en considération les différents avantages et inconvénients de chaque mode d'investissement, que ce soit sur le plan économique, successoral ou encore personnel. Ces différents avantages et inconvénients permettent à l'investisseur de faire son choix quant à la manière d'investir dans l'immobilier. Voici ceux qui me semblent bon de rappeler pour l'investissement en personne physique.

### Avantages

#### **Placement sécurisé**

L'immobilier existe depuis toujours et l'investissement dans ce secteur représente aujourd'hui encore un des moyens de placement les plus sécurisés sur le marché car il prend la forme d'un actif réel et physique. A l'inverse des autres formes d'investissements, l'immobilier direct n'est pas exposé à une quelconque volatilité et représente une véritable valeur refuge. Les cas dans lesquels l'immobilier direct pourrait perdre de sa valeur sont rares et spécifiques.

#### **Rentabilité relativement constante à long terme**

Les revenus générés par l'immobilier direct ont une certaine fréquence et peuvent également faire l'objet d'une indexation annuelle.

#### **Génère des revenus bénéficiant d'une fiscalité assez avantageuse**

Comme exposé supra, et pour autant qu'ils ne soient pas requalifiés, les revenus immobiliers imposables dépendent de la nature, de la localisation et de l'affectation du bien. En cas de mise en location à usage privé, la base imposable est peu élevée car basée sur le revenu cadastral du bien et l'impôt qui en découle est relativement faible.

#### **Plus accessible que l'immobilier indirect car il ne nécessite pas de connaissances particulières**

A l'inverse de l'immobilier indirect, l'immobilier direct ne requiert, à peu de choses près, aucune connaissance particulière de la part de l'investisseur. Ce dernier doit toutefois être attentif à certains facteurs qui détermineront la bonne rentabilité du projet, tels que la valeur

d'investissement totale (prix d'achat + frais d'acquisition), le montant des frais de rénovation, le montant des loyers... qui permettent de déterminer la durée du retour sur investissement.

### **Pas ou peu d'intermédiaire(s) entre l'investisseur et le bien à l'origine des revenus**

Ce qui n'est pas le cas de l'immobilier indirect qui présente inévitablement au moins un intermédiaire, à savoir la société immobilière qui redistribue une partie des revenus immobiliers perçus sous forme de dividendes aux actionnaires par exemple.

### **Possibilité de financement bancaire**

La plupart des investissements réalisés dans l'immobilier direct font l'objet d'un financement bancaire, généralement grevé d'une hypothèque.

## *Inconvénients*

### **Investissement peu liquide**

Un immeuble ne peut être transformé rapidement en liquidités car sa vente nécessite bien souvent le respect de procédures relativement longues telles que la recherche éventuelle d'un agent immobilier, l'organisation de multiples visites, de longues négociations avec les offrants, des signatures d'offres, de compromis et enfin d'un acte de vente.

### **Nécessite des capitaux importants**

Contrairement à l'immobilier indirect qui offre des possibilités d'investissement à toute catégorie d'investisseurs peu importe l'importance de leurs moyens financiers, l'immobilier direct nécessite des sommes d'argent relativement importantes, en commençant par la détention en fonds propres des frais d'acquisition du bien immobilier.

### **Gestion lourde**

Qu'elle soit administrative, financière, commerciale ou technique, la gestion des biens immobiliers est relativement lourde à supporter (recherche de locataires, suivi du paiement des loyers, entretiens à réaliser...). Elle consomme beaucoup de temps et d'énergie et peut générer beaucoup de stress pour l'investisseur.

### **L'acquisition est soumise à d'importants droits d'enregistrement**

**Le transfert de propriété est soumis à de lourdes formalités administratives**

**L'imposition du transfert patrimonial aux droits de succession/mutation ou d'enregistrement**

**Risque de requalification des revenus périodiques en revenus professionnels**

**Risque de taxation de la plus-value**

**Le retour sur investissement est long**

L'immobilier direct nécessite généralement, même pour les projets les plus rentables, à tout le moins une petite dizaine d'années pour être entièrement rentabilisé. Lorsque le projet a mal été calculé, il peut parfois en nécessiter une vingtaine...

**Difficulté voire impossibilité de diversification du risque d'investissement**

Contrairement à l'immobilier indirect, l'achat d'un immeuble est un placement non diversifié qui concentre ainsi tous les risques de l'investisseur dans un seul et même actif : risques de vacance locative, de dégradation du bien, de perte de valeur suite à la survenance d'un événement particulier (construction d'un aéroport à proximité par exemple)...

**Transfert de la gestion en cas de propriétés multiples**

La gestion de biens immeubles étant relativement lourde à supporter pour un particulier, la propriété multiple de ces actifs nécessitera bien souvent le transfert de leur gestion à des sociétés spécialisées.

## Optimisation fiscale

Cette partie du mémoire a pour objet de mener le contribuable sur quelques pistes lui permettant d'optimiser fiscalement la gestion de son patrimoine immobilier, que ce soit sur le plan de l'imposition des revenus immobiliers à l'IPP que sur le plan successoral.

### *Imposition commune*

Une imposition commune présente un avantage au niveau de la déduction des intérêts d'emprunt sur les revenus immobiliers. En effet, « lorsqu'une imposition commune est établie et que les déductions visées à l'alinéa 1<sup>er</sup> [de l'art 14 du CIR] et afférentes à l'un des contribuables excèdent ses revenus de biens immobiliers, le solde est imputé sur les revenus des biens immobiliers de l'autre contribuable ».

### *Donation*

En termes d'optimisation successorale de biens immobiliers situés en Belgique, nous avons pu constater plus haut que le propriétaire d'un bien immeuble a tout intérêt à en faire une donation avant son décès à ses futurs héritiers afin de bénéficier de taux d'imposition plus avantageux que les taux prévus par les droits de succession. Rappelons qu'en Région wallonne et flamande, la donation doit avoir été enregistrée au minimum 3 ans avant le décès pour éviter que l'immeuble donné n'intervienne dans le calcul de la réserve de progressivité.

### *Mise en location d'un immeuble meublé*

Lorsqu'aucune ventilation entre la partie mobilière et immobilière n'est mentionnée dans le contrat de bail et qu'un loyer global est demandé au locataire, alors 40% de ce loyer global sera considéré comme revenus mobiliers. Suivant l'affectation du bien, le forfait 2/5 revenus mobiliers et 3/5 revenus immobiliers peut être fiscalement plus intéressant que la ventilation réelle.

### Affectation à usage privé

En cas de mise en location à usage privé, la partie immobilière sera taxée sur base du revenu cadastral indexé majoré à 40%. Ces revenus immobiliers seront ensuite imposés au taux marginal, c'est-à-dire au taux auquel est imposée la dernière tranche de revenus du contribuable. Quant à la partie mobilière, représentée par la location des meubles garnissant le bien, elle sera taxée sur base des loyers réels après déduction du forfait de frais mobiliers s'élevant à 50% pour les revenus « *de biens meubles garnissant des habitations, chambres ou appartements meublés* » (art.4 A.R. CIR92). Les revenus mobiliers ainsi obtenus sont imposés au taux distinct de 30%. Dans ce cas de figure, la location immobilière meublée est donc plus lourdement taxée car la base imposable des revenus mobiliers est beaucoup plus importante que celle des revenus immobiliers. Le propriétaire aura donc tout intérêt à mentionner la ventilation réelle dans le contrat de bail, pour autant que la partie mobilière soit inférieure à 40% du loyer global.

### Affectation à usage professionnel

Lorsque le bien meublé est mis en location à usage professionnel, la base imposable des revenus mobiliers et immobiliers est déterminée sur base des loyers réels. La partie immobilière étant ensuite taxée au taux marginal du contribuable et la partie mobilière au taux distinct de 30%. L'intérêt de mentionner ou non la ventilation mobilière/immobilière dans le contrat de bail réside donc à la fois dans l'importance des revenus du contribuable qui détermine son taux marginal et à la fois dans le forfait de frais déductibles qui est plus important pour les revenus mobiliers (50%) qu'immobiliers (40% sans dépasser 2/3 du RC revalorisé). Dans ce cas de figure, il sera alors toujours plus intéressant que les revenus découlant de la location de l'immeuble meublé aient le caractère de revenus mobiliers car le forfait de frais et le taux d'imposition de ces revenus sont plus intéressants. Par conséquent, si la partie mobilière des revenus est inférieure à 40% du loyer global, il est alors fiscalement plus intéressant de ne pas mentionner la ventilation réelle dans le contrat de bail et d'opter pour le forfait, offrant ainsi une économie fiscale significative.

### *L'achat scindé usufruit/nue-propriété dans un but de planification successorale*

Sur le plan successoral, il est possible d'éviter d'importants droits de succession lors du transfert d'un bien immobilier du patrimoine des parents à celui des enfants. Cette opportunité n'est cependant pas donnée à tout le monde. En effet, cela nécessite que les parents fassent l'acquisition d'un nouveau bien immobilier en usufruit et que la nue-propriété soit acquise par les enfants. Ainsi, au décès du dernier parent, les enfants récupéreront l'usufruit de l'immeuble et en deviendront plein propriétaires sans avoir à acquitter de droits de succession. De plus, la masse successorale des parents sera ainsi diminuée du montant de l'immeuble concerné et les droits de succession, calculés selon un barème progressif, seront alors inévitablement moins importants.

## 2. L'investissement en société immobilière

Une autre façon d'investir dans l'immobilier direct est l'investissement en société immobilière. Les raisons peuvent être multiples : fonds disponibles plus importants, possibilités d'emprunt plus conséquentes, frais d'acquisition déductibles... Toutefois, sur le plan fiscal, l'investissement immobilier en société n'est pas toujours plus avantageux qu'en personne physique. Quels sont alors les cas dans lesquels il est opportun d'investir au travers d'une société immobilière ? C'est la question à laquelle je tenterai de répondre au terme de cette première partie.

### Modifications apportées par le CSA

La constitution d'une société immobilière requiert les mêmes formalités que la constitution d'une société commerciale. En effet, une société immobilière est simplement une société commerciale dont l'objet social est de gérer un patrimoine immobilier. Depuis l'introduction du Code des Sociétés et Associations le 1<sup>er</sup> mai 2019, la constitution d'une nouvelle société ne peut prendre que l'une des quatre formes ci-dessous :

- La Société Simple,
- La Société à Responsabilité Limitée (SRL),
- La Société Anonyme (SA),
- La Société Coopérative.

#### 1) La Société Simple

La Société Simple est une société sans personnalité juridique composée d'au moins deux associés, personnes physiques ou morales. La Société Simple présente deux variantes avec personnalité juridique : la Société en Nom Collectif (SNC) et la Société en Commandite (SComm). Les associés d'une Société Simple ont une responsabilité illimitée et solidaire, sauf pour les associés commanditaires de la Société en Commandite qui n'engagent que leur apport. Ainsi, la Société Simple offre l'avantage d'être facile à constituer mais présente le risque non négligeable de la responsabilité illimitée des fondateurs.

## 2) La Société à Responsabilité Limitée

La Société à Responsabilité Limitée est une société dotée d'une personnalité juridique. Un seul actionnaire suffit à sa constitution et celui-ci a une responsabilité limitée à son apport. Aucun capital minimum n'est exigé à la constitution mais nous verrons plus loin qu'un capital suffisant doit tout de même être apporté par le(s) fondateur(s). Cette forme de société présente un caractère assez flexible car elle peut émettre toutes sortes de titres assortis de différents droits (actions avec ou sans droit de vote, avec droit de vote multiple, avec droit ou non aux dividendes...). La SRL permet également de dissocier le rapport entre l'apport d'un actionnaire et sa part dans les bénéfices de la société. C'est une forme de société très répandue dans le tissu économique des PME et est principalement utilisée pour y exercer une petite activité économique ou une activité familiale.

## 3) La Société Anonyme

La Société Anonyme est également dotée de la personnalité juridique et un seul actionnaire suffit à sa constitution. Néanmoins, c'est une forme de société plutôt adaptée aux sociétés de grande envergure telles que les moyennes et grandes entreprises qui présentent généralement un actionnariat important et des capitaux conséquents. D'ailleurs, le CSA a maintenu le capital minimum requis de 61.500€ pour les Sociétés Anonymes. Au sein d'une SA, les actions peuvent être assorties de droits de vote différents. Par défaut, le droit de vote est proportionnel à l'apport.

## 4) La Société Coopérative

La Société Coopérative est dotée d'une personnalité juridique et possède un but coopératif. C'est la raison pour laquelle elle nécessite au minimum 3 fondateurs. Selon le CSA, c'est la société « *qui se compose d'associés dont le nombre et les apports sont variables* ». Le nouveau Code des Sociétés attribue uniquement ce statut aux véritables coopératives qui ont pour but de satisfaire les besoins des actionnaires et/ou le développement de leurs activités économiques et sociales.

Sur base de ces descriptions succinctes, je baserai mon analyse fiscale d'investissement en société sur la Société à Responsabilité Limitée car elle me semble être la plus appropriée pour

la gestion d'un patrimoine immobilier. En effet, j'ai immédiatement écarté la Société Coopérative car l'objet social d'une société immobilière ne répond pas au but coopératif réel prévu par le CSA. Quant à la Société Simple et à la Société Anonyme, ces options restent possibles. Néanmoins, je préfère écarter les risques de la responsabilité illimitée de la Société Simple et j'estime que les caractéristiques en termes d'actionnariat de la SA ne sont pas adaptées à la simple gestion d'un patrimoine immobilier.

## Frais et modalités de constitution

Une société nécessite quelques frais relatifs aux différentes démarches administratives à suivre pour sa constitution. Les différentes démarches sont les suivantes :

- Acte authentique du notaire : entre 750 et 1000€ selon la complexité<sup>6</sup> ;
- Droit d'écriture des actes notariés : 95€<sup>6</sup> ;
- Droits d'enregistrement de l'acte constitutif au SPF Finances : 25€<sup>6</sup> ;
- Publication de l'acte constitutif au Moniteur Belge : 235,30€ HTVA pour les demandes par papier et 190,10€ HTVA pour les demandes par voie électronique<sup>7</sup> ;
- Inscription de l'activité à la BCE : 89,50€ (non soumis à TVA)<sup>8</sup> ;
- Activation du numéro d'entreprise comme numéro TVA : 55€ HTVA<sup>9</sup>.

Au total, les frais de constitution peuvent s'élever entre 1.200 et 1.500€. Ils sont déductibles de la base imposable à l'ISOC.

## Apport du capital nécessaire

Depuis l'introduction du Code des Sociétés et Associations, il n'existe plus de capital minimum requis pour la SRL et la SC. Cela ne signifie pas pour autant qu'aucun capital ne doit être apporté à la société par les fondateurs. Bien au contraire, cela oblige les fondateurs à apporter un capital réellement suffisant pour assurer la continuité des activités de la société, et

---

<sup>6</sup> 1890.be, service de la SOWALFIN.

<sup>7</sup> Moniteur belge, tarifs pour les dépôts à partir du 1er mars 2020.

<sup>8</sup> Guichet d'entreprises, tarifs 2020.

<sup>9</sup> Xerius

qui s'avère être en général bien supérieur au capital minimum anciennement requis. Afin de déterminer les capitaux propres nécessaires et suffisants pour assurer la continuité de la société pendant une période d'au moins 2 ans, les fondateurs doivent établir un plan financier détaillé. Ce plan financier doit couvrir au minimum deux années, soit une période de 24 mois consécutifs et doit contenir à tout le moins :

- Deux bilans et comptes de résultats prévisionnels,
- Les flux de trésorerie prévisionnels (budget des revenus et des dépenses),
- Une analyse du marché et de la concurrence,
- Des ratios importants tels que le ratio de solvabilité, de liquidité, le fonds de roulement et besoin en fonds de roulement...

Ce plan financier est gardé par le notaire afin d'en garantir la conservation mais ne doit ni être publié, ni communiqué à des tiers. En cas de faillite de la société dans les 3 ans de la constitution, la responsabilité des fondateurs est mise en jeu s'il s'avère que le capital de départ était manifestement insuffisant pour assurer la réalisation des activités de la société pendant une période d'au moins 2 ans.

## **LORS DE L'ACQUISITION**

### **Droits d'enregistrement**

Tout comme l'acquisition en personne physique, l'acquisition en société d'un immeuble belge est soumise aux droits d'enregistrement. Les droits sont prélevés par la Région dans laquelle se situe l'immeuble et sont de 12,5% en Région wallonne et Bruxelles-Capital et de 10% en Région flamande. L'investissement en société présente l'avantage de pouvoir déduire ces droits ainsi que les frais annexes de la base imposable à l'ISOC.

Toutefois, l'article 115 bis du Code des droits d'enregistrement assujettit au droit de 0% les apports de biens immeubles, autres que ceux affectés ou destinés partiellement ou totalement à l'habitation et apportés par une personne physique, à une société ayant son siège de direction en Belgique ou son siège statutaire en Belgique et son siège de direction effective hors du territoire des Etats membres de la Communauté européenne.

## TVA

Lorsque la société fait l'acquisition d'un bien immeuble neuf avec application de la TVA, elle devra s'acquitter de 21% de TVA en lieu et place des droits d'enregistrement.

La TVA payée sur l'acquisition d'un bien immeuble neuf n'est pas récupérable dans le chef de la société immobilière. En effet, celle-ci a le statut d'assujetti exempté à la TVA car elle bénéficie d'une exemption de TVA prévue à l'article 44, §3, 2° du C.T.V.A pour la mise en location de son patrimoine immobilier. Elle ne pourra donc pas récupérer la TVA payée en amont, que ce soit sur la construction, l'acquisition ou encore l'entretien de ses biens immeubles. Toutefois, cette TVA non récupérable représente une charge d'exploitation qui reste déductible à l'impôt des sociétés (ISOC).

## LORS DE LA DETENTION

### Imposition des revenus à l'ISOC

Les revenus découlant de la mise en location des immeubles détenus en société immobilière sont considérés comme du bénéfice imposable à l'impôt des sociétés (ISOC). Toutefois, pourront être déduits de cette base imposable les différentes charges supportées pour l'acquisition (intérêts sur emprunts), la détention (précompte immobilier) et l'entretien de ces biens immobiliers, ainsi que la TVA non récupérable sur ces frais. Cette base imposable est ensuite soumise au taux d'imposition de l'ISOC. Pour la période imposable 2019, exercice d'imposition 2020, le taux ordinaire d'imposition à l'ISOC est de 29%, avec une cotisation complémentaire de crise fixée à 2%, soit un taux global de 29,58% (art.215, al. 1<sup>er</sup> CIR 1992). Pour les sociétés considérées comme petites sociétés au sens de l'article 1:24, §§1<sup>er</sup> à 6 du CSA, le taux de la première tranche de bénéfice imposable de 0 à 100.000€ est de 20% (art. 215, al.2 CIR 1992). Le taux ordinaire d'imposition diminuera à 25% à partir de la période imposable 2020, exercice d'imposition 2021, sans cotisation complémentaire de crise (art.215, al.1<sup>er</sup> CIR 1992 – modification future).

## Précompte immobilier

Tout comme les personnes physiques, les sociétés sont soumises au paiement du précompte immobilier sur les biens immeubles composant leur patrimoine. Cet impôt régional se calcule de la même manière, que le propriétaire de l'immeuble soit une personne physique ou une société. La seule différence réside dans la déductibilité intégrale de cet impôt à l'ISOC, cet impôt étant considéré comme une charge d'exploitation.

## Traitement fiscal des provisions pour risques et charges

Une société a la faculté de constituer des provisions pour risques et charges afin de couvrir des pertes ou charges nettement circonscrites quant à leur nature, mais qui, à la date de clôture de l'exercice, sont probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant. A titre d'exemple, pour une société immobilière, les provisions peuvent porter sur le remplacement futur d'une vieille toiture dont le coût n'est pas encore déterminé au moment où la décision de remplacement a été prise.

Du point de vue comptable, une provision constitue une charge et vient donc diminuer le bénéfice imposable. Ces provisions doivent être constituées de manière systématique et indépendamment du résultat de l'entreprise. Elles ne peuvent donc être constituées dans le seul but de diminuer le bénéfice imposable. D'ailleurs, sur le plan fiscal, toutes les provisions pour risques et charges ne sont pas forcément déductibles. L'article 48 du CIR et les articles 22 et suivants de l'A.R. du CIR mentionnent les conditions auxquelles les provisions sont exonérées fiscalement. Depuis la réforme de l'impôt des sociétés de 2017, les conditions d'exonération fiscale des provisions sont plus strictes. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, seules deux grandes catégories de provisions sont exonérées fiscalement :

- 1) « *Les provisions découlant d'engagements contractés par l'entreprise pendant la période imposable ou une des périodes imposables précédentes ;*
- 2) *Les provisions découlant d'obligations légales ou réglementaires, autres que les obligations découlant uniquement de l'application d'une réglementation comptable ou de dispositions réglementaires en matière de comptes annuels. Parmi les obligations légales ou réglementaires, on relèvera les obligations environnementales (ex :*

*obligation d'assainissement), ou celles qui écoulent de l'obligation d'indemniser un dommage » (J. Thilmany, 2018)<sup>10</sup>.*

Si la provision constituée par la société ne rentre pas dans l'une de ces deux catégories, elle ne sera pas exonérée fiscalement et son montant sera réintégré dans la base imposable à l'ISOC.

### Déduction pour capital à risque

Comme pour la plupart des sociétés, la société immobilière a l'opportunité de pouvoir bénéficier d'un avantage fiscal relatif à son capital à risque : « la déduction pour capital à risque », également appelé « intérêts notionnels ». Le principe de cet avantage fiscal consiste à éliminer les différences de traitement fiscal entre les sociétés ayant recours au capital à risque et celles ayant recours à l'endettement pour leur financement. En effet, les sociétés ayant contractés des emprunts bancaires pour se financer peuvent déduire de leur base imposable les intérêts payés pour ces emprunts, ce qui diminuent inévitablement l'impôt à payer en fin d'année. Cependant, les sociétés ayant recours à l'autofinancement n'ont pas cette faculté. Pour pallier cette différence de traitement fiscal, les sociétés qui ont recours au capital à risque ont la possibilité de pouvoir déduire de leur base imposable des intérêts notionnels. Ainsi, ces intérêts fictifs ont pour but de placer toutes les sociétés sur un même pied d'égalité, peu importe leur mode de financement.

Depuis la réforme de l'impôt des sociétés de 2017, le calcul de ces intérêts notionnels se base sur l'augmentation moyenne des capitaux propres sur une période de cinq ans. En bref, il s'agit de prendre comme base le cinquième de la différence positive entre :

- Le montant annuel de capital à risque correspondant au montant des capitaux propres de la société au début de la période imposable,
- Le montant annuel de capital à risque correspondant au montant des capitaux propres de la société au début de la cinquième période imposable précédente.

---

<sup>10</sup> Syllabus d'impôt des sociétés de J. Thilmany destiné aux étudiants de master 1 en sciences de gestion – spécialisation fiscalité et expertise comptable, année académique 2018-2019, partie spéciale, titre V, chapitre 4 “Les provisions”, p.40 et 41.

Cette base est ensuite multipliée par un « *taux fixé annuellement en fonction du rendement des obligations linéaires à 10 ans selon les modalités prévues à l'article 205quater* »<sup>11</sup> du CIR92 (J. Thilmany, 2018). Les dispositions légales relatives à la détermination de la déduction pour capital à risque figurent aux articles 205bis et suivants du CIR92. Pour l'exercice d'imposition 2020, période imposable 2019, le taux est de 0,726% et de 1,226% pour les petites sociétés.

Certes, cet avantage fiscal est moins important qu'avant la réforme de l'impôt des sociétés car il ne se calcule plus sur l'intégralité du capital à risque et n'est intéressant que dans l'hypothèse d'une augmentation récurrente des capitaux propres permettant une augmentation moyenne du capital à risque sur les cinq années précédentes. Toutefois, dans le cadre des sociétés immobilières, ce capital à risque peut rapidement être augmenté de manière conséquente par l'apport d'un immeuble au capital de la société par exemple. Le bénéfice après impôt mis en réserve permet également d'obtenir une augmentation moyenne et continue des capitaux propres sur les cinq derniers exercices.

## Déduction pour investissement

Si la déduction des intérêts notionnels n'a pas d'impact significatif, la société qui a réalisé un investissement au cours de la période imposable peut opter à la place pour la « déduction pour investissement ». Cet avantage fiscal consiste à diminuer la base imposable d'un pourcentage du montant de l'investissement réalisé durant la période imposable.

Le régime de déduction pour investissement ordinaire permet une déduction unique de 8% du montant de l'immobilisé sur le résultat de la période imposable concernée par l'investissement. Ce pourcentage a été porté à 20% pour les investissements réalisés en 2018 et 2019. En réalité, seules les petites sociétés peuvent bénéficier de cet avantage fiscal car depuis l'exercice d'imposition 2007, le pourcentage de déduction a été ramené à 0% pour les sociétés autres que les PME. Ainsi, la petite société immobilière qui rentre un nouveau bien immeuble dans son patrimoine pourra déduire de sa base imposable 8% du prix d'acquisition ou, le cas échéant, du prix de revient de l'immeuble pour l'année de l'investissement (Art.201, §1<sup>er</sup> CIR92). Toutefois, plusieurs conditions sont à respecter pour bénéficier de cet

---

<sup>11</sup> Syllabus d'impôt des sociétés de J. Thilmany destiné aux étudiants de master 1 en sciences de gestion – spécialisation fiscalité et expertise comptable, année académique 2018-2019, partie générale, titre III, chapitre 9, Section 1 “Neuvième opération : la déduction pour capital à risque”, p.57.

avantage : l'investissement doit porter sur une nouvelle immobilisation corporelle ou incorporelle amortissable sur plus de deux ans (art. 75, 4° du CIR92) et doit être directement lié à l'activité économique exercée par la société. Il est important de savoir que la société qui opte pour la déduction pour investissement renonce à la déduction pour capital à risque pour l'année de l'investissement car ces deux avantages ne sont pas cumulables. La déduction pour investissement peut être reportée à la période imposable suivante en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices pour la période imposable concernée par l'investissement (Art. 72, al.1 du CIR92).

Il existe plusieurs cas pour lesquels la déduction pour investissement n'est pas applicable. Ces cas d'exclusion sont mentionnés aux articles 73 à 77 du CIR92. Parmi ceux-ci, l'article 75, 3° du CIR92 nous apprend que seuls les biens immobiliers dont le droit d'usage est cédé à un contribuable qui l'affecte en Belgique à la réalisation de bénéfices ou de profits (affectation professionnelle) et qui n'en cède pas l'usage à une tierce personne en tout ou en partie peuvent faire l'objet de la déduction pour investissement. Ainsi, nous pouvons en déduire que la société immobilière qui met en location un bien immeuble à des fins résidentielles ne peut donc pas bénéficier de cette déduction fiscale. Néanmoins, « *la Cour de cassation a arrêté le 22 novembre 2001 (FJF 2002/74, TFR) que la déduction pour investissement était applicable aux éléments d'actif donnés en location par une société à des particuliers qui ne les utilisent pas à des fins professionnelles* » (fisconetplus, 2004) car selon elle, le but de l'article 75, 3° du CIR92 est d'éviter un abus de droit par lequel deux contribuables distincts revendiqueraient la déduction pour investissement pour une même immobilisation. Après un examen approfondi de l'administration fiscale, le ministre des Finances a répondu en 2005 que cette disposition a en réalité pour but d' « *éviter que les contribuables n'ayant pas droit eux-mêmes à la déduction pour investissement en bénéficient néanmoins, indirectement, en faisant réaliser l'investissement par un autre contribuable qui a droit à la déduction pour investissement et qui cède ensuite le droit d'usage de cette immobilisation au premier contribuable* » (fisconetplus, 2004)<sup>12</sup>. Ainsi, l'administration fiscale et la jurisprudence ont des avis controversés sur le sujet. Ce qu'il faut retenir est que la société qui met en location un immeuble avec affectation privée par le locataire pourrait se voir refuser la déduction pour investissement pour ledit immeuble.

---

<sup>12</sup> Fisconetplus. (2004). *Question n°535 de Mme Douifi dd. 12.11.2004 : Déduction pour investissement - location aux tiers.*

## Traitement fiscal des amortissements immobiliers

Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée de vie limitée dans le temps font l'objet d'amortissements annuels afin de tenir compte de leur dépréciation. Les amortissements ont pour but d'étaler le coût de ces investissements sur leur durée de vie économique. L'article 61 du CIR92 considère les amortissements « *comme des frais professionnels dans la mesure où ils sont basés sur la valeur d'investissement ou de revient, où ils sont nécessaires et où ils correspondent à une dépréciation réellement survenue pendant la période imposable* ». Pour une société immobilière, les principales immobilisations représentent des immeubles bâtis. Pour les biens immeubles bâtis, les taux d'amortissement fiscaux sont fixés à 3% pour les immeubles de bureaux et à 5% pour les immeubles industriels. Qu'en est-il alors de la durée d'amortissement d'un bien immobilier mis en location par une société immobilière ? En fait, rien n'est prévu explicitement dans la loi. L'organe d'administration de la société doit alors déterminer le taux d'amortissement de l'immeuble en fonction de sa durée d'utilisation probable et de sa dépréciation réelle dans le temps, sans que cette durée d'amortissement ne puisse toutefois être inférieure à 20 ans. L'âge du bâtiment au moment de son acquisition peut également justifier le taux d'amortissement pratiqué par la société (CNC 2010/15, 06.10.2010).

L'investissement en société présente donc l'avantage d'étaler le coût d'investissement d'un bien immeuble bâti sur une période pouvant aller de 20 à 33 ans. Cela a un impact non négligeable sur les résultats imposables des exercices suivant l'acquisition de l'immeuble, qui se voient être diminués d'une dotation annuelle de 3% à 5% de la valeur d'acquisition dudit immeuble. A titre d'illustration, pour un immeuble bâti d'une valeur d'acquisition de 200.000€, les amortissements annuels s'élèvent respectivement à 6.000€ et 10.000€.

## Imposition des dividendes distribués

Afin que les actionnaires puissent jouir du bénéfice après impôt réalisé par la société, ce bénéfice doit leur être redistribué, en tout ou en partie. Dans la majorité des cas, cette distribution se fait sous forme de dividendes ordinaires, considérés dans le chef de l'actionnaire comme revenus mobiliers faisant l'objet d'un précompte mobilier de 30% à l'impôt des personnes physiques.

## LORS DE LA CESSION

### Plus-value de réalisation

La vente d'un bien immobilier entraîne bien souvent une plus-value de réalisation. Cette plus-value fait partie intégrante de la base imposable à l'ISOC et est donc soumise au taux d'imposition de 29,58% pour la période imposable 2019, peu importe le délai écoulé entre la date d'acquisition et la date de revente. De plus, la plus-value réalisée est généralement bien plus importante qu'en cas de vente en personne physique car elle est déterminée sur base de la différence positive entre le prix de vente et la valeur comptable nette (valeur d'acquisition diminuée des amortissements actés) du bien immobilier. Par conséquent, plus un bien immobilier est vendu longtemps après son entrée dans le patrimoine de la société, plus le gap entre le prix de vente et la valeur comptable nette de ce bien sera important, ce qui induit une plus-value plus conséquente et une imposition plus lourde.

Toutefois, la société a la faculté d'éviter cette éventuelle lourde imposition de la plus-value en optant pour le régime de remploi. Ce régime consiste à réinvestir le montant de la vente à l'origine de la plus-value dans un nouveau bien et a pour conséquence d'exonérer la plus-value de manière temporaire et de la taxer de manière étalée suivant le rythme d'amortissement du nouvel investissement faisant l'objet du remploi. Plusieurs conditions doivent être respectées pour pouvoir bénéficier de ce régime :

- 1) Le remploi doit se faire au plus tard dans un délai de 5 ans suivant la vente du bien immobilier et la demande du régime de remploi par la société ;
- 2) Le remploi doit se faire dans un investissement professionnel amortissable ;
- 3) Le montant du remploi doit correspondre au minimum au montant de la vente ;
- 4) La condition d'intangibilité doit être respectée. Cette condition prévoit que la plus-value doit être portée et maintenue dans un ou plusieurs comptes distincts du passif et qu'elle ne peut servir de base pour des rémunérations ou attributions quelconques.

## Transmission de la société

### A TITRE ONEREUX

La vente des actions d'une société peut découler sur une plus-value lorsqu'il y a différence positive entre le prix reçu en rémunération des actions ou parts cédées et le prix auquel le contribuable a acquis, à titre onéreux, lesdites actions ou parts (art. 102 CIR92). Les plus-values sur actions ou parts sont considérées comme revenus divers selon l'article 90, alinéa 1<sup>er</sup>, 9° du CIR92. En principe, les plus-values sur actions et parts de sociétés sont exonérées fiscalement pour autant qu'elles relèvent de la gestion normale du patrimoine privé, à moins que ces plus-values soit directement visées par une disposition fiscale du CIR qui prévoit leur imposition, comme c'est le cas à l'article 19 qui assimile certaines plus-values sur titres financiers à des intérêts. Si la plus-value réalisée sur les actions de la société ne relève pas de la gestion normale du patrimoine privé du contribuable, alors cette plus-value sera taxée distinctement au taux de 33% sur base de l'article 90, 1° du CIR92.

### A TITRE GRATUIT

L'actionnaire d'une société peut opter pour la transmission à titre gratuit des parts détenues dans cette société. Dans le cadre d'une société immobilière, cela permet à l'actionnaire de transmettre un patrimoine immobilier tout en optimisant fiscalement cette transmission. En effet, lorsqu'une personne physique désire transmettre son patrimoine immobilier par voie de donation, cette dernière est obligatoirement enregistrable si elle porte sur des biens immobiliers situés en Belgique. Pour rappel, les droits de donation sont calculés suivant un barème progressif en fonction de la valeur du bien et de la qualité du donataire. La dernière tranche d'imposition s'élève à 27% en ligne directe, entre époux et entre cohabitants légaux et à 40% dans les autres cas (art. 131 C. ENREG.). Pour éviter ces droits de donation importants, il est possible pour une personne physique d'apporter son patrimoine immobilier au sein d'une société immobilière préalablement constituée et d'en céder ensuite les parts à ses héritiers par voie de donation. Dans ce cas, la donation visée a alors le caractère de donation mobilière, qui n'est pas obligatoirement enregistrable. Aucun droit d'enregistrement ne sera donc à payer si la donation n'est pas enregistrée. Toutefois, il est important de garder à l'esprit que si le donateur décide de ne pas enregistrer la donation mobilière, en cas de décès de ce dernier dans les 3 ans de la donation, le montant de la donation sera fictivement réintégré dans le patrimoine successoral du défunt pour être soumis aux droits de succession, plus importants encore que les droits de donation (Art. 48 C. SUCC.).

## Avantages et inconvénients

Afin d'opter pour le mode d'investissement le plus adapté à sa situation et à ses objectifs, l'investisseur doit tenir compte des différents avantages et inconvénients de l'investissement en société. Les impacts fiscaux de l'investissement en société développés dans l'approche théorique ci-dessus constituent tantôt des avantages, tantôt des inconvénients pour l'investisseur. Par souci de clarté, il me semble donc opportun d'en faire un bref récapitulatif.

### Avantages

- **Frais d'acquisition et droits d'enregistrement/TVA déductibles**

Les frais d'acquisition et les droits d'enregistrement ou, le cas échéant, la TVA non récupérable sont intégralement déductibles de la base imposable à l'ISOC.

- **Précompte immobilier déductible**

Considéré comme charge d'exploitation, le précompte immobilier est intégralement déductible de la base imposable à l'ISOC.

- **Frais d'entretien et réparation déductibles sans limitation**

Contrairement aux personnes physiques, les sociétés ont la faculté de pouvoir déduire l'intégralité de leurs frais d'entretien et de réparation liés à leur patrimoine immobilier.

- **Déductibilité des intérêts d'emprunt**

Les intérêts d'emprunt contracté en vue d'acquérir ou d'entretenir le patrimoine immobilier détenu en société peuvent également être déduits sans limitation.

- **Amortissements déductibles**

Etant donné que les immeubles sont affectés au patrimoine de l'entreprise, leur valeur est amortissable comme tout autre immobilisé détenu par la société.

- **Aucune limitation de déductibilité de frais en cas d'affectation professionnelle**

Contrairement aux personnes physiques qui ne peuvent déduire qu'un forfait de frais de 40% sans dépasser les 2/3 du RC revalorisé à 4,57 en cas de location avec affectation

professionnelle, les sociétés immobilières peuvent déduire de leur base imposable l'intégralité des frais supportés sur les immeubles qu'elles détiennent.

- **Taux d'imposition plus avantageux**

A partir de l'exercice d'imposition 2020, période imposable 2019, le taux ordinaire de l'impôt des sociétés est fixé à 29%, avec une cotisation complémentaire de crise de 2%. En termes de taux d'imposition des revenus immobiliers, il est donc souvent plus intéressant d'être taxé à l'ISOC plutôt qu'à l'IPP. Cet avantage sera encore plus conséquent à partir de la période imposable 2020, dû au passage à 25% du taux ordinaire d'imposition, sans cotisation complémentaire de crise.

- **Possibilité d'exonération et de taxation étalée de la plus-value de réalisation en cas de emploi**

Dans tous les cas, la plus-value de réalisation est imposable mais son imposition peut être étalée grâce au emploi du montant de la vente dans un nouveau bien d'investissement.

- **Déductions fiscales spécifiques aux sociétés**

Le cas échéant, les sociétés ont la faculté de bénéficier de déductions fiscales spécifiques telles que la déduction pour capital à risque, la déduction pour investissement, la déduction fiscale des provisions pour risques et charges ou encore la déduction des amortissements immobiliers.

- **Outil d'optimisation successorale**

La constitution d'une société immobilière et la donation de ses parts par le fondateur à ses héritiers permet d'éviter les droits de donation ou de succession importants relatifs au transfert du patrimoine immobilier entre vifs ou au jour du décès.

### *Inconvénients*

- **Gestion administrative**

Cet aspect est non négligeable. Une société nécessite du temps et de l'argent de la part de son fondateur aussi bien lors de sa constitution que tout au long de sa vie.

- **Coût de constitution et de gestion**

Détenir un patrimoine immobilier au travers d'une société nécessite la constitution de cette dernière, dont le coût peut s'élever jusqu'à 1.500€ pour une SRL, ainsi que l'accomplissement de ses diverses obligations, qui ont également un coût considérable (honoraires du comptable par exemple). Cependant, ces coûts administratifs seront davantage dilués entre les différents biens immobiliers de la société que le patrimoine de celle-ci est important.

- **Apport du capital nécessaire**

La constitution d'une société nécessite un apport de fonds suffisant de la part du fondateur pour permettre la continuité de l'entreprise. La détermination de ce capital est complexe et son montant est bien souvent non négligeable.

- **Imposition sur base des revenus réels**

Contrairement à l'IPP, les revenus immobiliers découlant d'immeubles détenus en société sont imposés sur base des revenus réels générés par ces derniers, que l'affectation soit privée ou professionnelle. En termes de base imposable, il est donc à priori moins intéressant de détenir des immeubles affectés à des fins d'habitation privée au travers d'une société plutôt qu'en personne physique.

- **Imposition de la plus-value de réalisation**

Lorsque le montant de la vente est supérieur à la valeur comptable nette du bien immobilier vendu, il en découle une plus-value imposable à l'ISOC.

- **Seconde taxation lors de la distribution des revenus**

Peu importe la manière dont les revenus immobiliers seront redistribués aux actionnaires, ils seront imposés dans leur chef à l'impôt des personnes physiques. Si la distribution se fait sous forme de dividendes, un précompte mobilier de 30% sera retenu à la source par la société. Si elle se fait sous forme de rémunérations de dirigeant, ces rémunérations seront taxées dans le chef du gérant aux taux progressifs par tranche à l'IPP en tant que revenus professionnels.

## Optimisation fiscale

Tout comme pour l'investissement en personne physique, il existe des pistes d'optimisation fiscale relatives à la gestion d'un patrimoine immobilier en société. Voici celles qui m'ont semblées intéressantes.

### *Constitution d'une réserve de liquidation (art. 184quater CIR)*

La constitution d'une réserve de liquidation permettrait d'optimiser fiscalement l'imposition des revenus immobiliers lors de leur redistribution aux actionnaires. Les différents cas de figure sont les suivants :

- 1) En cas de liquidation de la société, le boni de liquidation provenant de cette réserve n'aura pas le caractère de revenu mobilier imposable et aucun précompte mobilier ne sera donc dû sur cette distribution (art. 21, 11° CIR92) ;
- 2) En cas de distribution de cette réserve sous forme de dividendes ordinaires dans un délai de moins de 5 ans après sa constitution, un précompte mobilier de 20% sera dû sur les revenus mobiliers perçus par les actionnaires (art. 269, § 1er, 8° CIR92) ;
- 3) En cas de distribution de cette réserve sous forme de dividendes ordinaires dans un délai de 5 ans au moins après sa constitution, un précompte mobilier de 5% sera dû sur les revenus mobiliers perçus par les actionnaires (art. 269, § 1er, 8° CIR92).

Toutefois, plusieurs conditions sont à respecter :

- Une réserve de liquidation ne peut être constituée que par une société considérée comme petite société au sens de l'article 1:24, § 1er à 6 du Code des Sociétés et Associations ;
- La condition d'intangibilité doit être respectée ;
- Pour la période imposable au cours de laquelle la réserve de liquidation est constituée, une cotisation distincte de 10% doit être payée par la société sur le montant du bénéfice comptable après impôt transféré à la réserve de liquidation (art. 219quater

CIR 1992) . Cette cotisation est non remboursable, peu importe l'évolution ultérieure des réserves de la société.<sup>13</sup>

### *La fondation privée belge*

#### Formalités de constitution et caractéristiques

Une fondation privée est une structure juridique obligatoirement constituée par acte authentique, sous peine de nullité. Certaines formalités de publicité sont à respecter afin d'en assurer l'opposabilité aux tiers, à savoir le dépôt d'un dossier au greffe du tribunal de commerce et la publication de certains actes (dont les statuts) au Moniteur belge. La fondation privée doit avoir un but déterminé et désintéressé. Cela signifie qu'il ne doit pas consister dans l'enrichissement personnel des fondateurs ou administrateurs. Elle doit être composée au minimum d'un fondateur (personne physique ou morale) pour sa constitution et de trois administrateurs pour sa gestion. L'actif de la fondation peut comprendre des biens mobiliers et/ou immobiliers qui lui ont été apportés par le fondateur. Les administrateurs doivent respecter strictement les directives données par le fondateur en termes de gestion et de distribution des biens composant la fondation. Cette dernière a la possibilité d'exercer des activités industrielles ou commerciales pour autant que les bénéfices tirés de ces activités soient affectés au but désintéressé. Elle peut continuer à exister, même après le décès du fondateur. Selon l'activité économique exercée, la fondation sera soumise à l'impôt des sociétés ou à l'impôt des personnes morales.

La fondation privée présente de nombreux avantages en termes de planification successorale mais également sur le plan fiscal !

---

<sup>13</sup> Syllabus d'impôt des sociétés de J. Thilmany destiné aux étudiants de master 1 en sciences de gestion – spécialisation fiscalité et expertise comptable, année académique 2018-2019, titre IV, chapitre 3 “les taux spéciaux d'imposition”, p.72 et 73.

Sur le plan de la planification successorale, elle permet:

- **La continuité et la facilité de transmission d'une société grâce à la certification de titres**

La certification de titres permet de scinder les droits économiques et juridiques rattachés aux titres. Cette opération consiste à ce que les détenteurs de titres d'une société les cèdent à la fondation en contrepartie de certificats émis par cette dernière. Les administrateurs de la fondation vont ainsi exercer les pouvoirs juridiques liés à ces titres tandis que les droits économiques reviendront aux titulaires des titres, en l'occurrence les héritiers du fondateur. Au décès de ce dernier, la continuité et la bonne gestion de la société continueront à être assurées par les administrateurs de la fondation tout en assurant le droit aux flux financiers de la société de manière équitable à l'ensemble des héritiers.

- **Assurer la bonne conservation du patrimoine apporté à la fondation, même après le décès du fondateur**

Seuls les revenus de la fondation seront transférés aux héritiers. Cela empêche tout risque de mauvaise plus-value et de dilapidation du patrimoine du défunt recueilli par ses héritiers.

- **Protection de la descendance du défunt**

Le parquet et les tribunaux ont un pouvoir de contrôle et de révocation des administrateurs de la fondation en cas de mauvaise gestion ou de non-respect de leurs obligations légales et statutaires.

Sur le plan fiscal, la fondation privée présente les avantages suivants :

- **Contourner la réserve et la quotité disponible des droits de succession**

La constitution d'une fondation privée à laquelle le fondateur apporte tout ou partie de son patrimoine permet d'éviter d'importants droits de succession à son décès. En effet, bien que le défunt ait établi un testament afin de distribuer son patrimoine à son décès comme bon lui semble, la moitié de celui-ci est légalement réservée à ses héritiers réservataires. Ainsi, toute donation antérieure au décès qui viendrait diminuer cette part réservataire devra être rapportée par le bénéficiaire de la donation. Toutefois, les actes à titre onéreux tels que la vente ou l'apport de biens ne sont pas visés par un tel rappel dans la masse successorale du défunt. Par la constitution d'une fondation privée à laquelle on apporte tout ou partie de son patrimoine,

aucun rappel de cet apport ne pourra être exigé au décès du fondateur car l'opération prend la forme d'un acte à titre onéreux, non réductible à une donation. Les héritiers pourront ainsi jouir du patrimoine apporté à la fondation et des revenus qui en découlent tout en évitant des droits de succession conséquents.

- **Droits d'enregistrement réduits**

En Région wallonne, les droits d'enregistrement à payer lors de la constitution d'une fondation privée s'élèvent à 7% (art. 140, al.1er, 2° C.ENREG). Ces droits ne sont à payer qu'une seule fois pour autant que la fondation continue à exister. Pour assurer un faible coût fiscal, il est possible de constituer la fondation avec un apport de base minimal et de réaliser ensuite des apports ultérieurs par voie de donations enregistrées ou non. Toutefois, pour compenser le manque à gagner de l'Etat sur ces droits d'enregistrement réduits, les fondations privées sont soumises à une taxe compensatoire des droits de succession équivalant à 0,17% de l'assiette imposable si celle-ci est supérieur à 25.000€ (art. 148bis C. succ).

### 3. Cas pratique: analyse comparative entre l'investissement immobilier en personne physique et en société

Afin de bien cerner les différences de traitements fiscaux entre l'investissement immobilier en personne physique et en société, il me semble opportun de réaliser, pour différents cas de figure, une analyse comparative entre ces deux grands modes d'investissements de l'immobilier direct.

Les analyses comparatives qui suivent portent uniquement sur les impacts fiscaux récurrents liés à la détention d'un patrimoine immobilier, à savoir l'imposition des revenus périodiques et le précompte immobilier. En effet, bien que leurs impacts soient non négligeables, inclure dans ces analyses comparatives des impacts fiscaux ponctuels tels que la déductibilité des droits d'enregistrement ou de la TVA lors de l'acquisition ou l'imposition de la plus-value en cas de vente d'immeuble aurait pour conséquence de biaiser le choix de l'investisseur qui aurait ainsi tendance à oublier de souligner le traitement fiscal principal lié à la détention même du patrimoine immobilier.

Pour la partie « personne physique », le profil d'investisseur visé dans chaque analyse comparative est le contribuable jouissant de revenus nets (hors revenus immobiliers) supérieurs à 24.800€. Par conséquent, tout revenu supplémentaire est taxé au taux marginal de 50% (art. 130 CIR92).

**Tableau 8 : Simulation fiscale personne physique/société CAS 1**

- Détention d'un immeuble bâti situé en Région wallonne,
- Revenu cadastral : 1.021€
- Loyer mensuel : 900€
- L'immeuble a été financé en fonds propres,
- On suppose qu'il n'y a pas de vacance locative,
- On suppose que le bâtiment n'a pas nécessité de frais d'entretien sur l'année.

| CAS 1                                            | Affectation privée |                | Affectation professionnelle |                |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|                                                  | Personne physique  | Société        | Personne physique           | Société        |
| <b><u>Imposition des revenus immobiliers</u></b> | 1321,62            | 3194,64        | 3844,68                     | 3194,64        |
| Base imposable brute                             | 2643,25            | 10800,00       | 10800,00                    | 10800,00       |
| Forfait de frais pour entretien et réparations   | 0,00               | 0,00           | 4320,00                     | 0,00           |
| Déduction pour frais entretien/réparations MAX   | 0,00               | 0,00           | 3110,65                     | 0,00           |
| Base imposable nette                             | 2643,25            | 10800,00       | 7689,35                     | 10800,00       |
| Taux d'imposition                                | 50,00%             | 29,58%         | 50,00%                      | 29,58%         |
| <b><u>Précompte immobilier</u></b>               | 1121,42            | 1121,42        | 1121,42                     | 1121,42        |
| Base imposable                                   | 1861,28            | 1861,28        | 1861,28                     | 1861,28        |
| Impôt régional                                   | 23,27              | 23,27          | 23,27                       | 23,27          |
| Impôt Provincial                                 | 440,89             | 440,89         | 440,89                      | 440,89         |
| Impôt communal                                   | 657,27             | 657,27         | 657,27                      | 657,27         |
| Economie d'impôt pour déductibilité à l'ISOC     | 0,00               | 331,72         | 0,00                        | 331,72         |
| <b><u>Charge fiscale annuelle totale</u></b>     | <b>2443,05</b>     | <b>3984,35</b> | <b>4966,10</b>              | <b>3984,35</b> |

**Tableau 9 : Simulation fiscale personne physique/société CAS 2**

Mêmes données que pour le CAS 1 à la seule différence que l'immeuble est financé en partie par emprunt bancaire. On suppose que l'emprunt répond à toutes les conditions qui ouvrent le droit à la déduction fédérale ordinaire d'intérêts et que le contribuable bénéficie de la réduction maximale pour épargne à long terme. Les données relatives à l'emprunt sont celles mentionnées à la 3<sup>ème</sup> option en page 19.

| CAS 2                                            | Affectation privée |                | Affectation professionnelle |                |
|--------------------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|                                                  | Personne physique  | Société        | Personne physique           | Société        |
| <b><u>Imposition des revenus immobiliers</u></b> | <b>111,90</b>      | <b>2679,52</b> | <b>2634,96</b>              | <b>2679,52</b> |
| Base imposable brute                             | 2643,25            | 10800,00       | 10800,00                    | 10800,00       |
| Forfait de frais pour entretien et réparations   | 0,00               | 0,00           | 4320,00                     | 0,00           |
| Déduction pour frais entretien/réparations MAX   | 0,00               | 0,00           | 3110,65                     | 0,00           |
| Déduction des intérêts d'emprunt                 | 1741,44            | 1741,44        | 1741,44                     | 1741,44        |
| Déduction MAX des amortissements d'emprunt       | 678,00             | 0,00           | 678,00                      | 0,00           |
| Base imposable nette                             | 223,81             | 9058,56        | 5269,91                     | 9058,56        |
| Taux d'imposition                                | 50,00%             | 29,58%         | 50,00%                      | 29,58%         |
| <b><u>Précompte immobilier</u></b>               | <b>1121,42</b>     | <b>1121,42</b> | <b>1121,42</b>              | <b>1121,42</b> |
| Base imposable                                   | 1861,28            | 1861,28        | 1861,28                     | 1861,28        |
| Impôt régional                                   | 23,27              | 23,27          | 23,27                       | 23,27          |
| Impôt Provincial                                 | 440,89             | 440,89         | 440,89                      | 440,89         |
| Impôt communal                                   | 657,27             | 657,27         | 657,27                      | 657,27         |
| Economie d'impôt pour déductibilité à l'ISOC     | 0,00               | 331,72         | 0,00                        | 331,72         |
| <b><u>Charge fiscale annuelle totale</u></b>     | <b>1233,33</b>     | <b>3469,23</b> | <b>3756,38</b>              | <b>3469,23</b> |

### **CAS 3**

Les données sont similaires au CAS 1 à la différence que le patrimoine immobilier est composé à la fois d'un immeuble mis en location à des fins d'habitation privée (RC : 1.021€) et d'un second immeuble mis en location à des fins professionnelles (loyer mensuel : 900€).

Dans ce cas, la charge fiscale annuelle totale est alors de :

- 7.409,15€ en personne physique,
- 7.968,69€ en société.

### **CONCLUSION**

Sur le plan de la détention, cette analyse de cas permet au contribuable de déterminer s'il est préférable d'investir en personne physique ou en société car elle démontre que ce n'est pas tant l'importance du patrimoine immobilier qui est significatif mais bien la manière dont ce patrimoine est affecté.

Dans le cadre d'une gestion normale de patrimoine privé et dans une optique de conservation d'actifs, si le contribuable a pour objectif de se constituer un patrimoine immobilier majoritairement composé d'immeubles affectés à l'habitation privée, il est alors préférable pour lui d'acquérir et de gérer ce patrimoine en personne physique. Dans le cas contraire, la société offre bien souvent une fiscalité plus avantageuse.

Par contre, si les opérations immobilières posées par le contribuable personne physique débordent de la gestion normale de son patrimoine privé, il est alors préférable pour lui d'envisager la gestion de ce patrimoine au travers d'une société, d'autant plus si ce patrimoine immobilier est important et que les opérations posées par l'investisseur sont nombreuses et répétitives. En effet, si les revenus immobiliers du contribuable font l'objet d'une requalification en revenus professionnels par l'administration fiscale, il est alors préférable pour lui d'être soumis à l'ISOC plutôt qu'à l'IPP car pour une base imposable plus ou moins similaire, le taux d'imposition est, lui, bien plus avantageux.

## Partie 2 : L'immobilier indirect

L'investisseur qui ne souhaite pas ou n'a pas l'opportunité d'investir un capital important dans l'immobilier comme l'exige l'acquisition d'un immeuble peut se tourner vers l'immobilier indirect. Celui-ci lui offre différentes opportunités d'investissement aux caractéristiques variées telles que l'achat de certificats immobiliers, l'achat d'actions au sein d'une Société Immobilière Réglementée<sup>14</sup> ou encore la prise de participations dans un fonds commun de placement. Les traitements fiscaux qui seront développés pour chacun de ces modes d'investissement concerneront uniquement le cas des personnes physiques résidentes.

### 1. Achat de certificats immobiliers

Le certificat immobilier représente la forme la plus ancienne d'investissement dans l'immobilier indirect en Belgique. En effet, les certificats immobiliers sont apparus en 1965 et sont définis par l'article 5, §4 de la loi du 16 juin 2006 comme étant *“des titres de créance incorporant des droits sur les revenus, produits et prix de réalisation d'un ou de plusieurs biens immobiliers déterminés lors de l'émission de certificats”*. Un certificat immobilier est donc un titre à durée limitée émis par une société afin de financer un immeuble et qui confère à son détenteur le droit de percevoir une partie des loyers et, le cas échéant, du prix de vente dudit immeuble. La propriété juridique de l'immeuble est ainsi détenue par la société émettrice et la propriété économique revient aux détenteurs des certificats. Ces titres de créances sont considérés comme titres à revenus fixes par l'administration fiscale et la Cour de cassation qui les classent dans la catégorie des *“autres titres analogues”*, tels que les obligations et les prêts. Toutefois, les caractéristiques des certificats immobiliers se rapprochent plutôt des actions de par le risque supporté par l'investisseur. Ce risque réside dans le fait que les certificats immobiliers portent généralement sur un seul immeuble ou complexe, ce qui ne permet pas une diversification du risque quant au vide locatif, à la dégradation du bien ou encore à la réalisation d'une moins-value à l'issue de l'opération. De plus, il n'existe aucune clause de garantie du remboursement du prix d'émission et le rendement offert par ces certificats peut fluctuer fortement en fonction du marché et du

---

<sup>14</sup> “SIR” en abrégé.

bâtiment lui-même. Pour pallier ces risques, l'investisseur doit alors acquérir des certificats immobiliers se rapportant à différents immeubles afin de créer lui même une diversification.<sup>15</sup>

## Traitement fiscal

### *Revenus périodiques*

Comme mentionné plus haut, les certificats immobiliers sont considérés comme titres à revenus fixes. Par conséquent, les revenus périodiques découlant de ces certificats sous forme de coupons annuels rentrent dans la catégorie « revenus des capitaux et biens mobiliers » et sont fiscalement traités comme des intérêts visés à l'article 19, §1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> du CIR92<sup>16</sup>. Les revenus périodiques sont composés en partie de la distribution des loyers nets<sup>17</sup> générés par l'immeuble, soumis au précompte mobilier, et en partie du remboursement partiel du capital investi par le détenteur du certificat, qui lui est exonéré d'impôt.

En bref, seule la part des coupons de revenus annuels représentant la distribution des loyers nets générés par l'immeuble est soumise au précompte mobilier de 30% (Art. 171, al. 1<sup>er</sup>, 3<sup>o</sup> CIR92). Ce précompte se calculant au prorata de la période de détention des certificats.

### *Plus-value de réalisation*

Lors de la vente du bâtiment ayant fait l'objet d'une titrisation sous forme de certificats immobiliers, une part du produit net de la vente revient à l'investisseur. Si cette part est supérieure au solde du capital investi restant à rembourser à l'investisseur, alors l'excédent représente une plus-value taxable. Cette plus-value est soumise au même régime fiscal que les intérêts découlant des certificats immobiliers et est donc soumise à un précompte mobilier de 30%.

---

<sup>15</sup>De Wilde d'Estmael, E., Lacourt, A., Litannie, T., Nemery de Bellevaux, J-P., Pleeck, M., Thirion, B. & Watelet, S. (2012). *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*. Wavre : Anthémis, p.581 et 582

<sup>16</sup> Fisconetplus. (2019). *Commentaire de l'art. 19, CIR 92, numéro 19/7*

<sup>17</sup> Loyers diminués des charges et frais de gestion

### *Restitution de la mise de départ*

Lors de la vente du certificat, de l'échéance de celui-ci ou de la vente de l'immeuble sur lequel il porte, toute restitution du capital investi par l'investisseur est exonérée d'impôt. Ainsi, lors de la vente de l'immeuble sur lequel portent les certificats, le solde du prix d'émission non encore remboursé est restitué à l'investisseur et bénéficie d'une défiscalisation par le biais du coupon de liquidation.<sup>18</sup>

## **Avantages et inconvénients**

### *Avantages*

#### **- Montant d'investissement abordable**

Contrairement à l'immobilier direct, le certificat immobilier permet à l'investisseur de placer un montant de capital abordable, extrêmement souple en fonction de l'épargne qu'il souhaite y investir. Le prix d'un certificat peut aller d'une dizaine à plusieurs centaines d'euros en fonction du cours de Bourse.

#### **- Rendement net intéressant**

Le manque de diversification du risque est compensé en partie par un rendement intéressant, souvent plus important que le rendement obtenu par un investisseur en SIR. Certains coupons peuvent offrir un rendement annuel net pouvant aller jusqu'à 10% du prix de cession.

#### **- Transparence**

Etant donné que les certificats immobiliers portent sur un seul immeuble, l'investisseur peut clairement identifier celui-ci et se rendre sur place afin de déterminer la situation, l'apparence et l'attractivité dudit immeuble.

---

<sup>18</sup>De Wilde d'Estmael, E., Lacourt, A., Litannie, T., Nemery de Bellevaux, J-P., Pleeck, M., Thirion, B. & Watelet, S. (2012). *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*. Wavre : Anthémis , p.582

## *Inconvénients*

### **- Pas de diversification du risque**

Un certificat immobilier porte uniquement sur un immeuble ou un complexe donné. Par conséquent, tous les risques de vide locatif, de coûts engagés trop importants ou de moins-value à l'issue de l'opération de vente ne pourront pas être compensés par la bonne rentabilité d'un autre immeuble.

### **- Risque de crédit**

L'investisseur doit également supporter un risque de crédit en cas de faillite de la société émettrice des certificats, propriétaire juridique de l'immeuble.

### **- Risque de liquidité**

Le nombre de certificats immobiliers émis est relativement limité étant donné qu'ils portent sur un seul immeuble, ce qui rend le marché assez étroit. L'investisseur qui souhaite vendre ses titres peut faire face à un manque d'acheteurs potentiels, ce qui peut également induire une diminution du cours de Bourse.

### **- Risque de marché**

Les certificats immobiliers se traitent sur le marché secondaire en Belgique. Ils peuvent faire l'objet de fluctuations importantes et leur prix se détermine en fonction de l'évolution du marché immobilier, des marchés boursiers, des taux d'intérêt et de la qualité de l'immeuble.

### **- Imposition de la plus-value en cas de vente de l'immeuble**

Contrairement à la plus-value en immobilier direct qui peut être exonérée à l'IPP sous certaines conditions, tout montant excédant le remboursement du capital investi lors de la vente de l'immeuble sera imposé au même titre que les intérêts découlant des certificats immobiliers.

## 2. Achat d'actions dans une Société Immobilière Réglementée

Au fil des ans, la popularité du certificat immobilier a décliné au profit de l'achat d'actions au sein d'une Société Immobilière Réglementée. Ce type d'investissement est apparu au milieu des années 90 sous le nom de "Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière", SICAFI en abrégé. La SIR est un Organisme de Placement Collectif à forme sociétale de droit belge et à nombre fixe de parts dont l'objet est d'investir à titre principal dans des biens immobiliers. Une SIR étant à capital fixe, si un investisseur souhaite acquérir des actions, alors cela nécessite qu'un autre investisseur cède les siennes. L'investisseur qui fait l'acquisition d'actions au sein d'une SIR investit dans un ensemble de biens immobiliers et bénéficie ainsi d'une diversification du risque, contrairement aux certificats immobiliers.

### Traitement fiscal

#### Revenus périodiques

Chaque année, la SIR doit reverser à ses actionnaires un minimum de 80% de son « *résultat net positif de l'exercice après apurement des pertes reportées éventuelles, et après affectations et prélèvements aux/des réserves indisponibles* » (De Wilde d'Estmael et al., 2012)<sup>19</sup>. Toutefois, la SIR ne doit pas redistribuer ce résultat net lorsqu'une telle distribution aurait pour conséquence d'augmenter le taux d'endettement consolidé de la SIR et de ses filiales au-delà de 65% de leurs actifs consolidés. Dans le chef de l'investisseur, cette rémunération de capital représente des dividendes, et est définie à l'article 18, 1° du CIR92 comme étant « *tous les avantages attribués par une société aux actions, parts et parts bénéficiaires, quelle que soit leur dénomination, obtenus à quelque titre et sous quelque forme que ce soit* ». Ces dividendes constituent ainsi des revenus mobiliers soumis au précompte mobilier de 30% (Art. 171, al. 1<sup>er</sup>, 3° CIR92). Toutefois, l'article 171, alinéa 1<sup>er</sup>, 3° quater du CIR92 prévoit que lorsqu'au moins 60% des biens immobiliers sont investis par la SIR dans des biens immeubles situés dans l'E.E.E. et affectés en tout ou en partie à des unités de soins et des logements adaptés à des soins de santé, le précompte mobilier sur les dividendes provenant de ces biens immobiliers est fixé à 15%.

---

<sup>19</sup> De Wilde d'Estmael, E., Lacourt, A., Litannie, T., Nemery de Bellevaux, J-P., Pleeck, M., Thirion, B. & Watelet, S. (2012). *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*. Wavre : Anthémis, p.594.

### Plus-value de cession d'actions

La plus-value sur cession d'actions peut faire l'objet de traitements fiscaux relativement différents en fonction de la nature de l'opération :

- 1) Exonération si la plus-value relève de la gestion normale du patrimoine privé de l'actionnaire ;
- 2) Imposition au taux de 33% si la plus-value est considérée comme spéculative ;
- 3) Imposition au taux de 16,5% si la cession d'actions représente une participation d'au moins 25% et est effectuée au profit d'une société étrangère ;
- 4) Imposition aux taux progressifs à l'IPP dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle. Imposition toutefois diminuée à 16,5% si les actions sont détenues depuis plus de 5 ans.<sup>20</sup>

## Avantages et inconvénients

### Avantages

#### - Rendement garanti

Depuis leur création, les SIR génèrent des résultats positifs qui ne cessent de croître et offrent chaque année un rendement net intéressant aux détenteurs de ses actions. Cela est notamment dû aux faibles risques supportés par ces sociétés grâce au respect des obligations suivantes imposées par le législateur : *« les dettes ne peuvent excéder 65% de l'actif net et un immeuble ne peut peser plus de 20% de l'ensemble du portefeuille. En outre, les acteurs de l'immobilier ne peuvent pas prendre part à un développement spéculatif – construire en vue d'une revente –, ce qui est aux antipodes des promoteurs immobiliers cotés en Bourse (Atenor, Banimmo, ImmoBel) »* (R. Sedevcic, 19 janvier 2016)<sup>21</sup>.

#### - Dividende annuel garanti

*“Aucune société immobilière n'a jamais sauté son dividende. Certaines perles rares n'ont même jamais abaissé leur dividende en plus de dix ans, comme Retail Estates, Home Invest Belgium et WDP”* (R. Sedevcic, 19 janvier 2016)<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> De Wilde d'Estmael, E., Lacourt, A., Litannie, T., Nemery de Bellevaux, J-P., Pleeck, M., Thirion, B. & Watelet, S. (2012). *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*. Wavre : Anthémis, p.596 et 597.

<sup>21</sup> Sedevcic, R. (2016). *Les actions immobilières offrent un rendement net de 4%*, L'Echo.

- **Investissement initial peu élevé**

Contrairement à l'investissement en immobilier direct, et tout comme l'achat de certificats immobiliers, l'achat d'actions dans une SIR ne requiert pas de mise de départ importante. L'investisseur peut y placer tout ou partie seulement de ses économies comme il le souhaite.

- **Diversification du risque**

L'objet social de la SIR étant d'investir dans plusieurs biens immobiliers, sans que l'un d'eux ne puisse représenter plus de 20% de la valeur du portefeuille, l'investisseur qui fait l'acquisition d'actions dans une SIR se garantit ainsi un portefeuille immobilier largement diversifié, ce qui dilue les différents risques liés à ce type d'investissement entre les différents biens immobiliers constituant le patrimoine de la SIR.

### *Inconvénients*

- **Requiert des connaissances particulières de la part de l'investisseur**

Le choix de la SIR dans laquelle l'investisseur souhaite acquérir des actions nécessite de connaître la SIR en question. Il doit ainsi pouvoir déterminer les types d'immeubles dans lesquels elle investit, le « payout ratio » (taux de distribution des bénéfices) offert par la SIR, suivre son cours de Bourse...

- **Risque de cours**

Le risque de cours est le risque supporté par le détenteur d'un actif en le conservant. En effet, la valeur des biens immobiliers constituant le patrimoine de la SIR peut varier plus ou moins sensiblement dans le temps en fonction des conditions du marché. La valeur de marché de ces biens est d'ailleurs régulièrement revue par un expert, à raison de 4 fois l'an. Cette réévaluation peut amener à ce que la valeur intrinsèque (ou valeur réelle) de la SIR, déterminée par la valeur de tous ses biens immobiliers en portefeuille moins ses dettes, soit revue à la baisse. Pour éviter de subir ce genre de recul du cours, il est conseillé d'investir dans des actions pour lesquelles les SIR proposent une prime de 20% maximum.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Test achat. (2016). *Sociétés immobilières réglementées*

#### - **Risque de taux d'intérêt**

Les dividendes perçus par les différents actionnaires dépendent des bénéfices réalisés par la SIR. Ces bénéfices sont déterminés sur base des produits, principalement constitués de loyers perçus de la mise à disposition des immeubles, diminués des charges de la société, représentant entre autres les intérêts de dettes contractées pour acquérir ces immeubles. Par conséquent, plus les dettes de la SIR sont importantes, plus l'évolution des taux d'intérêts sur ces dettes aura un impact significatif sur la rentabilité de la société et ainsi sur les dividendes distribués.

#### - **Risque locatif**

Le risque locatif, ou plutôt de vide locatif, représente le risque de non-location des immeubles détenus par la SIR. Celui-ci est bien souvent inévitable. Pour le limiter au maximum, la SIR doit avoir une parfaite connaissance de la demande et du portefeuille immobilier de ses concurrents. En effet, *« ces dernières années, c'est surtout le segment des bureaux qui a connu une augmentation de l'inoccupation. Ce qui s'explique par la suroffre, une faible conjoncture et des économies de coûts dans les entreprises (moins d'espace par travailleur). Les contrats classiques de location 3/6/9 permettent aux entreprises de résilier leur bail tous les 3 ans »* (R. Sedevcic, 19 janvier 2016).<sup>23</sup>

#### - **Risque de dividendes**

Ce risque dépend du payout ratio pratiqué par la SIR. Celui-ci représente le rapport entre le dividende distribué et le bénéfice de la société. En général, les SIR distribuent annuellement 80% de leurs bénéfices qui correspondent au minimum légal mais elles peuvent décider de fixer un payout ratio supérieur, voire de 100%, afin d'attirer les investisseurs avec un beau rendement sur dividende. Néanmoins, dans ce dernier cas de figure, les dividendes distribués se verront inévitablement diminués en cas de baisse du bénéfice. Tandis que pour les sociétés qui s'en tiennent au minimum légal de 80%, toute diminution du bénéfice pourra être compensée par une augmentation du payout ratio permettant d'offrir un dividende constant à leurs actionnaires.

---

<sup>23</sup> Sedevcic, R. (2016). *Les actions immobilières offrent un rendement net de 4%*, L'Echo.

### 3. Prise de participations dans un fonds d'investissement immobilier

Tout comme la société d'investissement, le fonds commun de placement<sup>24</sup> est un Organisme de Placement Collectif. Toutefois, le FCP n'est doté d'aucune personnalité juridique et est constitué d'un ensemble d'investisseurs. Par conséquent, un FCP est inévitablement rattaché à une ou plusieurs société(s) de gestion. Dans le secteur immobilier, ces FCP sont dénommés fonds d'investissement immobilier. « *Il s'agit de fonds qui investissent dans des SIR, dans des certificats immobiliers, mais aussi dans des actions immobilières étrangères* » (C. De Rijcke, 20 mars 2019)<sup>25</sup>.

#### Traitement fiscal

##### *Revenus périodiques*

Selon l'article 19ter du CIR92, les revenus découlant de parts détenues dans un fonds commun de placement sont qualifiés d'intérêts : « *Toute somme attribuée ou mise en paiement à ses membres par un fonds commun de placement, autre que celle attribuée à l'occasion du rachat de ses parts propres ou du partage total ou partiel de son avoir social, constitue des intérêts* ». Par conséquent, les revenus périodiques provenant d'un fonds d'investissement donnent lieu en Belgique à un précompte mobilier de 30% (Art. 171, al.1<sup>er</sup>, 3° CIR92).

##### *Plus-value en cas de cession de parts*

Lorsque la vente porte sur un fonds ayant investi au moins 10% en obligations, la plus-value obligataire est soumise à un précompte mobilier de 30% également.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Ci-après "FCP"

<sup>25</sup> De Rijcke, C. (2019). *A long terme, les fonds immobiliers font mieux que les actions immobilières*, l'Echo.

## Avantages et inconvénients

Les fonds d'investissement immobiliers présentent la plupart des avantages relatifs aux certificats immobiliers et aux SIR tout en palliant la majorité des inconvénients de ces derniers.

### Avantages

#### - Forte diversification sectorielle et géographique

Etant donné que les fonds d'investissement immobiliers investissent à la fois dans des SIR, des certificats immobiliers et des actions immobilières étrangères, elles offrent une diversification du risque plus importante encore que les SIR, ce qui limite considérablement les risques supportés par les détenteurs de parts.

#### - Rendement net élevé

Grâce à leur diversification importante et la forte limitation des risques induite par celle-ci, les fonds immobiliers procurent à leurs détenteurs un rendement net élevé, encore plus important que celui proposé par les SIR.

#### - Ne nécessite pas de connaissances particulières de la part de l'investisseur

Les fonds d'investissement sont gérés par des experts qui suivent de près le rendement des divers investissements composant le fonds. Aucune connaissance particulière n'est donc requise de la part de l'investisseur.

### Inconvénients

La diversification des fonds d'investissement immobiliers est si importante, qu'elle permet de réduire presque à néant les inconvénients rencontrés pour l'achat de certificats immobiliers et d'actions au sein de SIR.

## 4. Analyse comparative du rendement financier de chaque mode d'investissement de l'immobilier indirect

A titre d'information et afin de permettre à l'investisseur de connaître le rendement de chaque mode d'investissement en immobilier indirect, j'ai réalisé une petite analyse comparative du rendement financier de chaque type d'investissement. Voici un classement basé sur les rendements de chaque catégorie d'investissement disponibles sur le marché belge actuel.

**Tableau 10 : Rendement actuel des certificats immobiliers belges**

| Certificats immobiliers   | Segment             | Rendement sur un an | Dernier cours | Dernier dividende net |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------|-----------------------|
| Zénobe Gramme             | Bureaux             | 22,51%              | 170           | 12,15                 |
| Diegem Kennedy            | Bureaux             | 21,92%              | 135,98        | 10,27                 |
| Woluwe Extension          | Centres commerciaux | 12,73%              | 32,81         | 0                     |
| Woluwe Shopping           | Centres commerciaux | 5,22%               | 40,62         | 0                     |
| Genk logistics            | Semi-industriel     | 4,54%               | 43            | 0                     |
| Immo Mechelen City Center | Bureaux             | 1,78%               | 683,1         | 52,88                 |
| Antares                   | Bureaux             | -2,97%              | 42,99         | 5,55                  |
| Distri-land               | Commerces           | -16,97%             | 137           | 12,25                 |
| Basilix                   | Centres commerciaux | -29,26%             | 11            | 0                     |
| Avenue Beaulieu           | Bureaux             | -54,59%             | 9,65          | 11,56                 |

**Tableau 11 : Rendement actuel des titres de SIR belges**

| SIR                        | Segment               | Rendement sur un an | Dernier cours | Dernier dividende net |
|----------------------------|-----------------------|---------------------|---------------|-----------------------|
| Vastned retail             | Vente au détail       | 14,02%              | 16,52         | 2,05                  |
| Wereldhave Belgium         | Vente au détail       | 10,40%              | 49,6          | 5,2                   |
| Befimmo                    | Bureaux + industriels | 8,96%               | 38,5          | 3,45                  |
| Retail estates             | Vente au détail       | 8,61%               | 48            | 4,25                  |
| Ascencio                   | Vente au détail       | 8,14%               | 43            | 3,55                  |
| QRF                        | Vente au détail       | 7,87%               | 11,05         | 0,85                  |
| Intervest Office&Warehouse | Bureaux + industriels | 6,90%               | 21,8          | 1,52                  |
| WEB                        | Bureaux + industriels | 6,85%               | 51            | 3,55                  |
| Leasinvest Real Estate     | bureaux + industriels | 6,28%               | 85,8          | 5,3                   |
| Cofinimmo                  | Bureaux + industriels | 4,70%               | 123,8         | 5,6                   |
| Home Invest Belgium        | Résidentiel           | 4,62%               | 115           | 4,93                  |
| Montea                     | Bureaux + industriels | 4,48%               | 79,2          | 2,31                  |
| WDP                        | Bureaux + industriels | 4,22%               | 23,71         | 5,2                   |
| Aedifica                   | Résidentiel           | 3,22%               | 89,4          | 2,8                   |
| Xior student housing       | Résidentiel           | 3,16%               | 41,9          | 1,3                   |
| CP Invest                  | Résidentiel           | 2,85%               | 27,2          | 0,77                  |
| Immo Moury                 | Bureaux + industriels | 0%                  | 45,2          | 0                     |

**Tableau 12 : Rendement actuel des titres de fonds d'investissements immobiliers belges**

| Fonds d'investissements immobiliers                        | Segment           | Rendement sur 1 an | Dernier cours | Dernier dividende net |
|------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|-----------------------|
| KBC Select Immo Belgium Plus                               | Immobilier Europe | -2,34%             | 2699,94       | 0                     |
| C+F Immo rente (distribution)                              | Immobilier Europe | -6,47%             | 146,86        | 2                     |
| C+F Immo rente                                             | Immobilier Europe | -6,54%             | 255,66        | 0                     |
| KBC Select Immo World Plus                                 | Immobilier Monde  | -7,80%             | 1593,95       | 0                     |
| KBC Select Immo Europe Plus                                | Immobilier Europe | -11,44%            | 1345,81       | 0                     |
| DPAM Invest B Real Estate Europe dividendes (Distribution) | Immobilier Europe | -13,89%            | 141,55        | 2,36                  |
| DPAM Invest B Real Estate Europe dividendes                | Immobilier Europe | -13,90%            | 182,62        | 0                     |
| DPAM capital B Real Estate Emu B                           | Immobilier Europe | -15,69%            | 67,33         | 0                     |
| DPAM capital B Real Estate Emu A                           | Immobilier Europe | -15,73%            | 61,81         | 1,74                  |
| DPAM Invest B Real Estate Europe A                         | Immobilier Europe | -15,98%            | 287,58        | 5                     |
| DPAM Invest B Real Estate Europe B                         | Immobilier Europe | -15,99%            | 416,13        | 0                     |
| DPAM capital B Real Estate Emu Dividene B                  | Immobilier Europe | -19,72%            | 91,71         | 0                     |

## Conclusion

Après avoir analysé les différentes possibilités de placement offertes par le secteur immobilier belge actuel et leurs impacts fiscaux respectifs, j'ai pu tirer deux grandes conclusions. La première est que, dans une optique de conservation d'actifs en tant que bon père de famille, la détention d'un patrimoine immobilier en société est à privilégier à l'investissement en personne physique si la majorité des immeubles composant le patrimoine de l'investisseur est mise en location avec affectation professionnelle par le locataire. En effet, le plus gros impact fiscal entraîné par la détention d'un patrimoine immobilier est l'imposition annuelle des revenus immobiliers découlant des immeubles. Or, si ceux-ci sont affectés à des fins d'habitation privée, en investissant en société, l'investisseur perdrait alors l'avantage d'être imposé sur le revenu cadastral majoré, de loin inférieur au montant des loyers annuels qui constituent la base imposable à l'ISOC. Par contre, si l'optique de l'investisseur est d'acheter et de renouveler son patrimoine immobilier à titre plus spéculatif, ce choix devra alors se fonder sur d'autres critères, tels que la déduction des droits d'enregistrement et le traitement fiscal de la plus-value de réalisation. En personne physique, l'investisseur peut espérer réaliser des plus-values défiscalisées mais il reste soumis à un risque d'imposition à titre de revenus divers ou professionnels si les opérations réalisées sont nombreuses et répétitives. Dans ce cas, la fiscalité offerte aux sociétés serait à priori plus intéressante. La seconde conclusion est que même avec une mise de départ limitée, le secteur immobilier reste envisageable pour tout investisseur grâce à l'acquisition de titres immobiliers qui permettent d'offrir un rendement intéressant tout en évitant les tracas de l'immobilier direct. Selon moi, ce mémoire est capable de fournir une vision assez claire et globale de la fiscalité immobilière sans pour autant rentrer dans le détail de chaque matière fiscale abordée. Je souhaite attirer l'attention des lecteurs sur le fait que ce mémoire propose différentes pistes d'optimisation fiscale mais n'offre pas pour autant de solutions « toutes faites » car celles-ci n'existent pas. En effet, chaque investisseur a une situation fiscale et personnelle spécifique qui influe sur les choix à opérer en termes d'optimisation fiscale de ses investissements immobiliers. Je recommande donc à tout investisseur d'effectuer les différentes simulations réalisées dans ce mémoire, aussi bien pour déterminer la possibilité d'obtenir un levier fiscal par l'emprunt bancaire que pour déterminer s'il est opportun de passer en société pour la gestion de son patrimoine immobilier.

A titre personnel, j'ai pu me lancer dans mon premier projet d'investissement immobilier en ayant une vision beaucoup plus claire de la fiscalité qui va en découler. Je pense que l'idéal est de se constituer, à terme, un patrimoine immobilier équilibré en profitant des différentes possibilités d'investissement qui nous sont offertes en investissant à la fois dans l'immobilier direct et indirect. Je reste pertinemment convaincue que l'immobilier est et restera une valeur sûre d'investissement pour les siècles à venir.

# Bibliographie

## **LIVRES**

D'Aout, O., Darte, D., Honhon, N. & Mariscal, B. (2018). *L'impôt des personnes physiques*. Wavre, Belgique : Anthémis.

De Wilde d'Estmael, E., Lacourt, A., Litannie, T., Nemery de Bellevaux, J-P., Pleeck, M., Thirion, B. & Watelet, S. (2012). *L'optimisation fiscale et financière du patrimoine immobilier*. Wavre : Anthémis.

Van Den Bosch, F., Ceci, L., Tys, F. & Vansnick, J. (2020). *Le guide de l'immobilier 2020*. Leuven : Indicator-Larcier.

Wolters Kluwer (Ed.). (2019). *CodAC de l'expert-comptable et du conseil fiscal*. Liège : Wolters Kluwer Belgium.

## **REVUES PERIODIQUES**

Beyers, G. & Mourisse, B. (2019). Le nouveau droit des sociétés. Partie IV : la SA dans le CSA. *Pacioli*, 485, 1-4. Retrieved from [http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli\\_485\\_FR.PDF](http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli_485_FR.PDF)

Delobbe, F. (2003). La requalification de revenus immobiliers ou de revenus provenant d'opérations immobilières. *Pacioli*, 148, 1-4. Retrieved from <http://www.ipcf.be/pacioli/Pacioli%20148FR.pdf>

Haagdorens, P. & Stockman, A. (2019). Réserve de liquidation : le Service des Décisions Anticipées confirme deux possibilités d'optimisation. *Pacioli*, 486, 11-14. Retrieved from [http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli\\_486\\_FR.PDF](http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli_486_FR.PDF)

Van Hemelen, R. (2016). Déduction des intérêts notionnels ou déduction pour investissement ?. *Pacioli*, 432, 1-4. Retrieved from [http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli%20432\\_FR\\_PMS.pdf](http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli%20432_FR_PMS.pdf)

Van Riel, J. (2019). Le nouveau droit des sociétés. Partie V : la société simple, la SNC, la SComm et la SC. *Pacioli*, 486, 1-5. Retrieved from [http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli\\_486\\_FR.PDF](http://www.ipcf.be/Uploads/Documents/Pacioli_486_FR.PDF)

## **SYLLABUS**

De Foy, G. (2018). *Droits de succession et d'enregistrement*. Syllabus, UCLouvain.

Thilmany, J. (2018). *L'impôt des sociétés : partie générale et partie spéciale*. Syllabus, U.C.L Mons.

## **ARTICLES ELECTRONIQUES**

De Rijcke, C. (2019). *À long terme, les fonds immobiliers font mieux que les actions immobilières*. Retrieved from l'Echo Web site : <https://www.lecho.be/les-marches/fonds/strategie/a-long-terme-les-fonds-immobiliers-font-mieux-que-les-actions-immobilières/10109182.html>

De Rouck, P. (2018). *Quel avantage fiscal pour les emprunts pour une seconde résidence ?*. Retrieved from l'Echo Web site : <https://www.lecho.be/dossier/guide-impots-2018/quel-avantage-fiscal-pour-les-emprunts-pour-une-seconde-residence/10013290.html>

Dykmans, I. (2020). *L'achat immobilier en société, intéressant ou pas ?*. Retrieved from l'Echo Web site : <https://www.lecho.be/monargent/immobilier/investir-en-immobilier/l-achat-immobilier-en-societe-interessant-ou-pas/10008827.html>

Dykmans, I. (n.d.). *L'achat immobilier en société, intéressant ou pas ? Notre analyse en 5 points*. Retrieved from l'Echo Web site : <https://multimedia.lecho.be/explicatifs/achat-immobilier-en-societe/>

Dykmans, I. (2019). *Revenus immobiliers requalifiés en revenus professionnels : que risquez-vous ?* Retrieved from l'Echo Web site : <https://www.lecho.be/monargent/impots/revenus-immobiliers-requalifies-en-revenus-professionnels-que-risquez-vous/9762068.html>

- Fisconetplus. (2015). *Commentaire de l'art. 19, CIR 92*. Retrieved from [https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/fisconet?fbclid=IwAR126uZ3C-5DoN3AoR\\_CrXF7ygTnCpzdDHiLhWspmuP0lYGVmksnQglfxc#!/document/06f35908-4c88-4e09-bd5c-90889528f6c6/commentaire%20art%2019](https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/fisconet?fbclid=IwAR126uZ3C-5DoN3AoR_CrXF7ygTnCpzdDHiLhWspmuP0lYGVmksnQglfxc#!/document/06f35908-4c88-4e09-bd5c-90889528f6c6/commentaire%20art%2019)
- Fisconetplus. (2004). *Question n°535 de Mme Douifi dd. 12.11.2004 : Déduction pour investissement – location aux tiers*. Retrieved from [https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/fisconet?\\_ga=2.168588577.1652693039.1590050338-1231068164.1537985660#!/document/0e354b92-77f2-4895-9a9d-ccd4f54d0055/déduction%20pour%20investissement](https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/fisconet?_ga=2.168588577.1652693039.1590050338-1231068164.1537985660#!/document/0e354b92-77f2-4895-9a9d-ccd4f54d0055/déduction%20pour%20investissement)
- FSMA. (2020). *Sociétés immobilières réglementées publiques de droit belge*. Retrieved from <https://www.fsma.be/fr/list/societes-immobilieres-reglementees-publiques-de-droit-belge-0>
- Indicator-Larcier. (2016). *Sur combien de temps amortir un bâtiment ?*. Retrieved from [https://businessdatabase.indicator.be/fiscalite\\_\\_\\_societe/sur\\_combien\\_de\\_temps\\_amortir\\_un\\_batiment\\_\\_\\_/WAACIOAR\\_EU20210201/topArt](https://businessdatabase.indicator.be/fiscalite___societe/sur_combien_de_temps_amortir_un_batiment___/WAACIOAR_EU20210201/topArt)
- Law Right. (n.d.). *Une fondation, pourquoi faire ? Planifier sa succession ou l'avenir de son entreprise avec une fondation d'utilité privée ou publique*. Retrieved from <https://www.law-right.com/fr/activites/une-fondation-pourquoi-faire/>
- Ledain, F. & Nahon, C. (2017). *Faut-il constituer une société immobilière ?*. Retrieved from Cabinet d'avocats Geradin Web site : <https://www.geradin.be/2017/01/23/faut-constituer-societe-immobiliere/>
- Le Soir. (2018). *L'ABC des fonds d'investissement*. Retrieved from <https://www.lesoir.be/184795/article/2018-10-14/lab-c-des-fonds-d-investissement>
- Michel, M. (2018). *De nombreuses raisons de créer une fondation*. Retrieved from l'Echo Web site : <https://www.lecho.be/dossiers/private-banking-2018/de-nombreuses-raisons-de-creeer-une-fondation/10060462.html>

Moneystore. (2019). *Qu'est-ce qu'un certificat immobilier ?*. Retrieved from <https://moneystore.be/2019/finance-questions/questce-quun-certificat-immobilier>.

Notaire.be. (n.d.). *Constitution d'une fondation privée*. Retrieved from <https://www.notaire.be/societes/les-fondations-privees/constitution-d-une-fondation-privee>

Notaire.be. (n.d.). *Composition et fonctionnement d'une fondation privée*. Retrieved from <https://www.notaire.be/societes/les-fondations-privees/composition-et-fonctionnement-d-une-fondation-privee>

Notaire.be. (n.d.). *Les formes de société*. Retrieved from <https://www.notaire.be/societes/entreprise-individuelle-ou-societe/les-formes-de-societes>

Sedevcic, R. (2016). *Les actions immobilières offrent un rendement net de 4%*. Retrieved from l'Echo web site : <https://www.lecho.be/monargent/dossier/guidedesactions2016/les-actions-immobilierees-offrent-un-rendement-net-de-4/9721544.html>

Test achat. (2016). *Certificats immobiliers*. Retrieved from <https://www.test-achats.be/invest/investir/immobilier/certificats-immobiliers/dossiers/certificats-immobiliers>

Test achat. (n.d.). *Liste des certificats immobiliers*. Retrieved from <https://www.test-achats.be/invest/investir/immobilier/certificats-immobiliers>

Test achat. (n.d.). *Liste des fonds*. Retrieved from [https://www.test-achats.be/invest/investir/fonds-investissement-sicav?sort=Name&filters=category\\_Actions%20-%20par%20secteur%20-%20Immobilier%20Europe%7Ccategory\\_Actions%20-%20par%20secteur%20-%20Immobilier%20Monde#PLister](https://www.test-achats.be/invest/investir/fonds-investissement-sicav?sort=Name&filters=category_Actions%20-%20par%20secteur%20-%20Immobilier%20Europe%7Ccategory_Actions%20-%20par%20secteur%20-%20Immobilier%20Monde#PLister)

Test achat. (2017). *Sicav, fonds de placement, OPC, SIR : faut-il déclarer les revenus de ces placements ?*. Retrieved from <https://www.test-achats.be/invest/fiscalite-et-droits/taxation/news/2017/03/sicav-fonds-placement-opc-sir-declarer-revenus-fisc-etranger>.

Test achat. (2016). *Sociétés immobilières réglementées*. Retrieved from <https://www.test-achats.be/invest/investir/immobilier/societes-immobilierees-reglementees/dossiers/societes-immobilierees-reglementees>

UCM. (2020). *Guichet d'entreprises : tarifs 2020*. Retrieved from [https://www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=2ahUKEwiU5preyabpAhWH2qQKHS0xAyYQFjACegQIBBAB&url=https%3A%2F%2Fwww.ucm.be%2Fcontent%2Fdownload%2F94242%2F1826963%2Ffile%2FTarifs%2520Guichet%2520d%27entreprises%25202020.pdf&usg=AOvVaw16UkFvgxLE\\_-qHVTMuGrRm](https://www.google.be/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=2ahUKEwiU5preyabpAhWH2qQKHS0xAyYQFjACegQIBBAB&url=https%3A%2F%2Fwww.ucm.be%2Fcontent%2Fdownload%2F94242%2F1826963%2Ffile%2FTarifs%2520Guichet%2520d%27entreprises%25202020.pdf&usg=AOvVaw16UkFvgxLE_-qHVTMuGrRm)

Van Someren, P. (2014). *Montages fiscaux « hors-la-loi »*. Retrieved from Je vais construire Web site : <https://www.jevaisconstruire.be/montages-fiscaux-hors-la-loi/>

