

# NOUVELLE CONVENTION FISCALE BELGO-FRANÇAISE : LE SORT DES PLUS-VALUES SUR ACTIONS RÉALISÉES PAR DES RÉSIDENTS BELGES

## 1 La nouvelle CPDI belgo-française et les plus-values sur actions –

La nouvelle convention préventive de la double imposition entre la Belgique et la France a été signée le 9 novembre 2021<sup>1</sup>. Elle entrera en vigueur à l'issue du processus de ratification législatif à venir (sans doute pas avant le 1<sup>er</sup> janvier 2024, voire le 1<sup>er</sup> janvier 2025). Comme nous le verrons dans le cadre de la présente contribution, elle réserve quelques mauvaises surprises aux résidents belges (en ce compris les exilés fiscaux français) réalisant des plus-values sur actions.

**« L'insertion de cette clause relative aux sociétés à prépondérance immobilière est un véritable « game changer » ».**

## 2 Taxation des plus-values sur sociétés à prépondérance immobilière

– Comme on pouvait s'y attendre, la nouvelle convention inclut une clause (article 13, paragraphe 2) octroyant au pays de la source (Etat de situation des immeubles) le pouvoir d'imposer les plus-values sur actions de sociétés à « prépondérance immobilière », c'est-à-dire des sociétés qui tirent plus de 50% de leur valeur de biens immobiliers. Si un résident belge cède ainsi ses actions dans une société à prépondérance immobilière – détenant des immeubles situés en France –, la plus-value sera imposable en France (voir Section 1).

L'insertion de cette clause relative aux sociétés à prépondérance immobilière est un véritable « *game changer* ». La convention préventive de la double imposition belgo-française de 1964 (actuellement en vigueur) ne prévoit en effet aucune disposition spécifique concernant les plus-values de cession de sociétés à prépondérance immo-

1 Convention entre la République française et le Royaume de Belgique pour l'élimination de la double imposition en matière d'impôts sur les revenus et sur la fortune et pour la prévention de la fraude et de l'évasion fiscales, Bruxelles, 9 novembre 2021, disponible sur [CONVENTION \(impots.gouv.fr\)](https://www.convention.impots.gouv.fr).

# TABLE OF CONTENTS

## INHOUDSTAFEL

## TABLE DES MATIÈRES

<b>Nouvelle convention fiscale belgo-française: le sort des plus-values sur actions réalisées par des résidents belges</b> .....	<b>7</b>
--	----------

Denis-Emmanuel Philippe

<b>Section 1: plus-values sur actions de sociétés à prépondérance immobilière détenant des immeubles en France</b> .....	<b>10</b>
A. CPDI actuellement en vigueur (1964) .....	10
B. Nouvelle CPDI belgo-française.....	20
1) <i>Conditions d'application</i> .....	20
i) Première condition : définition de la « prépondérance immobilière » de la société.....	20
ii) Seconde condition : traitement fiscal identique aux plus-values immobilières en droit interne .....	23
2) <i>Traitement fiscal en France et en Belgique de la plus-value de cession d'une société à prépondérance immobilière réalisée par un résident belge</i> .....	24
i) Plus -value imposable en France selon la nouvelle CPDI .....	25
ii) Plus -value imposable en Belgique selon la nouvelle CPDI.....	26
3) <i>Quelques considérations sur la structuration d'investissements immobiliers français via la Belgique (et le Luxembourg)</i> .....	27
i) Implications fiscales négatives pour les résidents belges .....	27
ii) Structuration d'investissements immobiliers français à travers la Belgique vs. le Luxembourg.....	27
iii) Opportunité d'une cession des actions d'une société à prépondérance immobilière avant l'entrée en vigueur de la nouvelle CPDI .....	30

<b>Section 2: Plus-values sur participations substantielles de sociétés françaises réalisées par des résidents belges – personnes physiques</b>	<b>31</b>
A. CPDI actuellement en vigueur (1964)	31
B. Nouvelle CPDI	31
1) <i>Conditions d'application de l'article 13, paragraphe 4 de la nouvelle CPDI</i>	33
2) <i>Traitement fiscal en France et en Belgique de la plus-value sur participation substantielle réalisée par un résident belge</i>	36
i) Imposition de la plus-value en France	36
ii) Exonération en Belgique	37
3) <i>Articulation avec l'« exit tax » française</i>	37
i) Champ d'application de l'« exit tax »	37
ii) Interaction avec la taxation des plus-values sur participations substantielles	38
<b>Conclusion</b>	<b>40</b>