



Un géant du jeu vidéo s'offre les effets visuels du «Seigneur des Anneaux».

ÉDITO PAGE 2  
PAGE 3

Une nouvelle société immobilière à la Bourse de Bruxelles.

PAGE 3

PingPrice, l'app bruxelloise qui compare les prix dans les grandes surfaces.

INNOVER PAGE 13

Zuhal Demir a-t-elle raison de s'inquiéter de l'azote émis par les centrales à gaz?

PAGE 5

12

vendredi 12 novembre 2021  
[www.lecho.be](http://www.lecho.be)

L'ECHO

Pieter Timmermans (FEB) «La Belgique va être confrontée à une crise de la compétitivité.»

PLAN LARGE PAGES 6-7

140<sup>e</sup> ANNÉE N°222  
BEL 3,00 € LUX 3,50 €



Les particuliers ou les entreprises qui détiennent des immeubles en France via une société française seront taxés sur la plus-value en cas de revente de leurs parts, selon une nouvelle convention fiscale.

# La fiscalité s'alourdit pour les propriétaires d'immeubles français

ISABELLE DYKMANS

La Belgique et la France ont signé mardi une nouvelle convention préventive de double imposition (CPDI). Elle implique notamment, pour les investisseurs belges, le retour du double précompte mobilier sur les dividendes français, mais elle ne fait pas non plus les affaires des résidents belges qui détiennent de l'immobilier en France via une société française. De fait, la nouvelle convention prévoit une clause qui confère à l'État où les immeubles sont situés le pouvoir d'imposer les gains de cession d'actions de sociétés à prépondérance immobilière. Concrètement, «dès l'entrée en vigueur de la nouvelle CPDI, qui devrait intervenir en 2023, la France pourra taxer

les plus-values de cession de parts de sociétés immobilières françaises par des résidents belges», explique Denis-Emmanuel Philippe, avocat-associé chez Bloom, qui estime «considérable» l'impact que cela va avoir sur les nombreux particuliers et entreprises belges qui détiennent de l'immobilier en France au travers d'une société. «Actuellement, il est généralement admis que la Belgique a le pouvoir de taxation dans cette situation. Or, notre pays ne connaît pas de taxe sur la plus-value mobilière réalisée par un particulier belge, pour autant que l'opération relève de la gestion normale du patrimoine privé, ce qui en fait un mini paradis fiscal!», poursuit-il.

**Se dépêcher avant 2023?**

Dès 2023 (au plus tôt, car la convention doit encore être ratifiée par les gouvernements

**«La note fiscale pourrait monter jusqu'à environ 32% de la plus-value.»**

DENIS-EMMANUEL PHILIPPE  
AVOCAT-ASSOCIÉ  
CHEZ BLOOM

régionaux), les actionnaires d'une société immobilière française devront donc payer leur tribut au fisc français en cas de plus-value alors qu'actuellement, ils ne sont redevables en principe d'aucun impôt, de part et d'autre de la frontière.

La facture fiscale pourra alors être salée. «Imaginons qu'un particulier belge réalise une plus-value lors de la cession de ses parts dans une société civile immobilière française. Le fisc français pourra réclamer le prélèvement de 19%, sans compter la taxe sur les plus-values immobilières élevées et le prélèvement de solidarité. La note fiscale peut ainsi monter jusqu'à environ 32% de la plus-value!», illustre l'avocat. Même raisonnement pour une entreprise belge qui aurait fait des investissements dans des immeubles en France via une

société française (par exemple une société par actions simplifiées).

Clairement, un contribuable averti en vaut deux. Ceux qui ont l'intention de revendre leurs participations dans une société immobilière française ont intérêt à le faire avant l'entrée en vigueur de la nouvelle convention. Cependant, comme l'explique Denis-Emmanuel Philippe, «au cours des dernières années, l'administration fiscale française a tenté de défendre une interprétation de la CPDI lui permettant de taxer les plus-values de sociétés immobilières françaises. Cette interprétation était toutefois fort contestable». Il est vraisemblable que le fisc français continuera à tenter d'imposer ces plus-values, avant d'en avoir officiellement le droit dès que la nouvelle CPDI entrera en vigueur.

PUBLICITÉ



L'informaticien  
DU FUTUR

**Les profils techniques:**  
comment les recruter  
et les fidéliser dans  
votre entreprise

Découvrez  
la série dès  
demain dans  
votre journal

Une initiative de

ausy  
by randstad.

EGOV  
SELECT  
IT RECRUITMENT FOR  
FEDERAL GOVERNMENT

Dedalus

ypto®

HAYS Technology