

LES SECONDES RÉSIDENCES SOUS LA LOUPE FINANCIÈRE ET FISCALE

Le Belge est né avec une brique dans le ventre. Deux même : parmi les sept Belges sur 10 qui sont propriétaires de leur habitation, un nombre croissant possède une seconde résidence. La plupart optent pour un lieu de villégiature en Belgique, les autres réalisent leur rêve à l'étranger. Le choix repose bien sûr sur les préférences personnelles, mais les aspects pratiques (financiers, fiscaux, administratifs et autres) jouent également un rôle non négligeable.

REFUGE DU BON PLACEMENT ?

Entre 2002 et 2007, le nombre de personnes qui ont passé leurs vacances dans leur propre résidence secondaire a augmenté de plus de 70 %. Parmi ces propriétaires, 96 % sont restés au sein de l'Union européenne, dont près de 60 % en Belgique. La France constitue la deuxième patrie de prédilection dans près de 20 % des cas, loin devant l'Espagne (7,5 %) et l'Italie (3,1 %). La Turquie et les pays d'Europe centrale, telle la Tchéquie, connaissent depuis peu un succès croissant.

L'envie de posséder sa propre maison de vacances à la mer, dans les Ardennes ou sous le soleil méditerranéen ne constitue pas la seule raison pour laquelle celui qui gagne bien sa vie souhaite acquérir une seconde habitation. Nombreux sont ceux qui la considèrent comme un placement ou comme leur lieu de résidence définitive au moment de leur retraite. Mais pour financer cette seconde résidence entièrement de votre poche, vous devez déjà disposer de sérieuses économies. La plupart du temps, vous ferez appel à une banque ou à une autre source, telle l'assurance groupe.

FINANCEMENT VIA UN EMPRUNT HYPOTHÉCAIRE

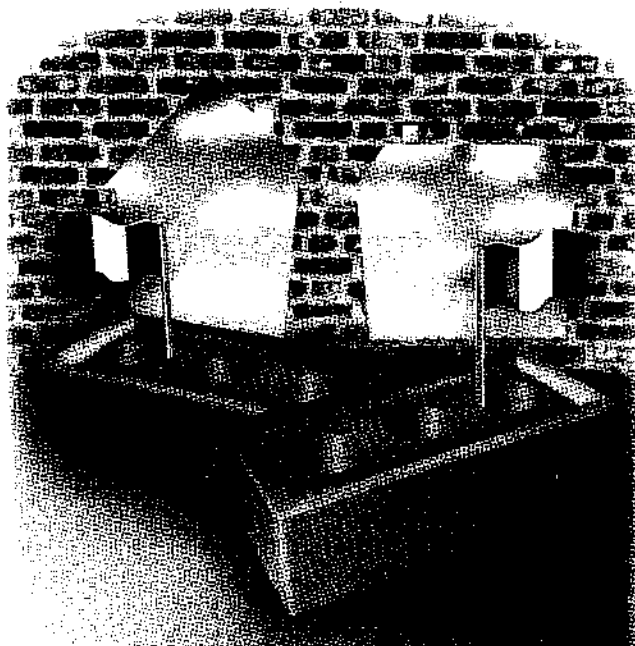
L'obtention d'un prêt pour le financement d'une seconde résidence en Belgique est assez simple, vu que l'hypothèque peut alors reposer sur un bien immobilier situé en Belgique. Les choses se compliquent, en revanche, si vous souscrivez un prêt auprès d'une banque en Belgique pour financer l'acquisition d'un bien à l'étranger. D'autres règles s'appliquent en effet et toutes les banques ne jouissent pas forcément des connaissances techniques et juridiques pour mener à bien un tel dossier. Il est donc fort probable que la banque prenne comme garantie du remboursement de l'emprunt une hypothèque sur un bien immobilier situé en Belgique, à savoir la « première » rési-

SI L'ON DÉMÉNAGE VERS UN PAYS QUI A CONCLU AVEC LA BELGIQUE UNE CONVENTION RELATIVE À LA DOUBLE IMPOSITION ET NE TAXE PAS LES CAPITAUX PENSION, COMME LA FRANCE ET L'ESPAGNE, ON NE PAIE PLUS AUCUN IMPÔT SUR LE CAPITAL PENSION EXTRALÉGAL.

dence de l'emprunteur. Si ce dernier éprouve par la suite des difficultés à rembourser l'emprunt de sa petite maison de vacances, il risque de perdre non seulement sa seconde résidence, mais aussi la première.

Qu'advient-il si le premier bien est encore toujours hypothéqué ? Si le crédit du premier bien n'est pas encore intégralement remboursé, on peut envisager de réemployer l'emprunt. En d'autres termes, on utilise la partie de l'emprunt déjà remboursée pour financer le bien à l'étranger. L'inscription hypothécaire du bien en Belgique reste en effet valable trente ans. Le remploi permet en outre d'éviter des frais de notaire et des droits d'enregistrement supplémentaires. Le taux d'intérêt appliqué est celui en vigueur au moment du remploi.

- ✓ La France reste la deuxième patrie de prédilection
- ✓ Obtenir un prêt hypothécaire pour une résidence à l'étranger n'est pas toujours évident
- ✓ Le financement par le biais de l'assurance groupe constitue une solution avantageuse
- ✓ L'assurance caution peut remplacer une inscription hypothécaire
- ✓ La France et l'Espagne ne taxent pas les capitaux pension extralégaux



FINANCEMENT VIA L'ASSURANCE GROUPE

La volonté du fisc belge de favoriser les achats immobiliers ressort clairement de la 'Loi portant des dispositions diverses' du 27 décembre 2006. Celle-ci prévoit la possibilité de faire appel à l'assurance groupe afin de financer

des biens immobiliers « productifs de revenus imposables en Belgique ou dans un autre État membre de l'Espace économique européen (UE, Islande, Norvège et Liechtenstein) ». Comment cela se passe-t-il concrètement ?

Le moyen le plus courant consiste à prendre une avance sur police. L'assuré peut utiliser une partie de la réserve constituée (généralement de 60 à 70 %) de sa police, avant l'expiration de celle-ci, pour le financement d'un placement immobilier personnel. Pas la totalité du montant car l'assureur doit, entre autres, tenir compte de toutes les retenues sociales et fiscales.

L'assuré n'est pas tenu de rembourser le montant prélevé, mais il touchera alors un capital pension moins élevé à l'échéance. De plus, les assureurs prélèvent des frais (certes modestes) sur l'avance prélevée.

L'assurance groupe peut également servir à financer un bien immobilier à l'étranger par 'nantissement de la réserve'. Cela signifie que la réserve de l'assurance groupe fait office de garantie pour un emprunt auprès d'une banque belge destiné à financer une habitation à l'étranger.

INTÉRÊT DU SECTEUR FINANCIER POUR LES HABITATIONS À L'ÉTRANGER

L'intérêt croissant pour les secondes résidences ne laisse évidemment pas le secteur financier indifférent. Petit à petit, il adapte son offre de produits aux nouveaux besoins, par le biais de partenariats à l'étranger et/ou l'élaboration de nouveaux produits. Ainsi, Delta Lloyd Life propose depuis peu 'Cap Sud' aux personnes qui souhaitent acheter, construire ou rénover un bien en France ou à Monaco. 'Cap Sud' fait partie d'une série de nouvelles formules novatrices de financement axées sur l'acquisition de biens immobiliers : les 'Loans Solutions'. L'intérêt du concept 'Cap Sud' réside dans l'absence d'inscription hypothécaire, que ce soit sur le bien immobilier du client situé en ou sur le logement de vacances acheté. Celle-ci est en effet remplacée par une assurance caution qui couvre l'entièreté du montant emprunté. La prime de garantie relative au bien immobilier acheté est nettement moins élevée que les frais d'une inscription hypothécaire. De plus, une assurance caution se conclut rapidement, moyennant une procédure administrative simple (pas d'acte notarié).

Autres 'Loans Solutions' proposées par Delta Lloyd Life

Crédit flexible, un financement immobilier avec reconstitution du capital via une assurance placement du type branche 21, branche 23 ou assurance groupe Scala ;

Placement immobilier, qui permet à un investisseur de financer un bien de rapport au moyen d'un crédit à échéance fixe et des loyers ;

Scala, spécialement conçu pour les dirigeants d'entreprise, indépendants et gérants, en vue de financer un bien immobilier (même à l'étranger) par un crédit à échéance fixe couplé à une assurance de groupe.

Pour plus d'information, consultez la rubrique Loans Solutions sur le site www.lifenet.be

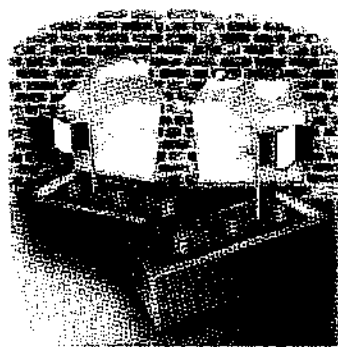
EN RECOURANT À UNE AVANCE SUR POLICE, L'ASSURÉ PEUT UTILISER UNE PART DE LA RÉSERVE CONSTITUÉE DE SA POLICE, AVANT L'EXPIRATION DE CELLE-CI, POUR LE FINANCEMENT D'UN PLACEMENT IMMOBILIER PERSONNEL.

CONSÉQUENCES FISCALES

Qui dit résidence secondaire, dit évidemment taxes. Plusieurs taxes, même. Nous les récapitulons, en partant de l'hypothèse qu'il s'agit d'une seconde résidence en Belgique destinée à l'usage personnel ou à la location (partielle) à des fins privées. Pour une résidence secondaire à l'étranger, les choses sont un peu plus complexes car la législation et la fiscalité diffèrent d'un pays à l'autre.

Précompte immobilier

Sur une seconde résidence en Belgique, il faut évidemment payer un précompte immobilier, basé sur le ►►



SUR LE PLAN FISCAL, PEU IMPORTE QUE LE CONTRIBUABLE OCCUPE LUI-MÊME SA SECONDE RÉSIDENCE OU LA DONNE EN LOCATION (OCCASIONNELLEMENT) À DES TIERS, À DES FINS PRIVÉES, SAUF SI LE BIEN EN QUESTION EST MEUBLÉ.

► revenu cadastral (RC). Ce dernier représente un revenu fictif qui correspond au revenu annuel moyen net que peut rapporter le bien immobilier. Il y a longtemps que ces montants ne correspondent plus à la valeur réelle, vu qu'ils n'ont plus été revus depuis les années 1970. Un bon argument pour ceux qui considèrent la résidence secondaire comme un placement.

Impôt sur les secondes résidences

L'impôt sur les secondes résidences relève de la commune. Le montant varie par conséquent d'une commune à l'autre et est parfois nul (comme dans les communes bruxelloises d'Anderlecht et de Ganshoren). Dans les autres cas, il s'agit d'un montant forfaitaire sans rapport avec le RC.

COMMENT UNE SECONDE RÉSIDENCE EST-ELLE TAXÉE EN FRANCE ?

Tous les revenus que touche un Belge dans le monde sont en principe imposables en Belgique, y compris ceux provenant d'une seconde résidence à l'étranger. Mais comme toujours, la règle connaît des exceptions. La Belgique et la France ont conclu une convention tendant à éviter les doubles impositions ; elle prévoit les taxes que chaque pays peut prélever, afin d'éviter une double taxation. Si un contribuable belge possède un bien immobilier en France, c'est dans ce pays qu'il est imposé et non chez nous.

Même s'il ne perçoit aucun loyer pour sa maison de vacances, il doit malgré tout en déclarer la valeur locative brute (ou le revenu cadastral), déduction faite des impôts français (impôt foncier, taxe sur les immondices, taxe d'habitation...), sous les codes 1130/2130 de sa déclaration d'impôts.

S'il la donne en location, il doit déclarer sous les mêmes codes la valeur réelle des loyers perçus, diminuée des impôts payés en France. Ces revenus sont exonérés d'impôts en Belgique, mais peuvent légèrement faire augmenter la pression fiscale exercée sur les autres revenus d'origine belge, par le mécanisme de la « réserve de progressivité ».

Par conséquent, une seconde résidence en France (ou dans un autre pays avec lequel la Belgique a conclu un accord relatif à la double imposition) s'avère fiscalement plus avantageuse. Pour une habitation en Belgique, il faut en effet déclarer le revenu cadastral plus 40 %, sans déduction du précompte immobilier.

PASSER SES VIEUX JOURS AU SOLEIL... SANS ÊTRE IMPOSÉ !

Un nombre croissant de pensionnés qui touchent leur capital pension profitent de l'occasion pour s'envoler définitivement vers des horizons plus ensoleillés. En déménageant vers un pays qui a conclu avec la Belgique une convention relative à la double imposition et ne taxe pas les capitaux pension, comme la France et l'Espagne, ils ne paient plus aucun impôt sur le capital pension extralégal (une conséquence de la Loi portant des dispositions diverses du 27 décembre 2006, article 354). Attention : le pensionné doit d'abord déménager puis seulement demander son capital pension en Belgique. Un minimum de planification et quelques conseils ne sont certainement pas superflus.

Impôt sur les personnes physiques

Dans la déclaration d'impôt sur les personnes physiques, il faut déclarer le revenu cadastral de tous les biens immobiliers, y compris celui d'une résidence secondaire. Depuis l'exercice d'imposition 2006, l'habitation propre bénéficie cependant d'une exonération et le RC ne doit donc plus être déclaré, sauf si l'emprunt hypothécaire de l'habitation date d'avant 2005. Étant donné que le contribuable qui possède plusieurs habitations ne peut être exonéré qu'une seule fois, il a tout intérêt à choisir l'habitation dont le RC est le plus élevé (pour autant qu'il ne la loue pas), vu que l'impôt sera calculé sur ce montant.

Location d'un meublé

Sur le plan fiscal, peu importe que le contribuable occupe lui-même sa seconde résidence ou la donne en location (occasionnellement) à des tiers, à des fins privées. Il existe cependant une exception. La location d'une habitation meublée fait l'objet d'une règle spécifique. Outre le RC, il faut également déclarer la valeur locative du mobilier (montant forfaitaire équivalent à 40 % du loyer total, sauf dispositions contractuelles contraires ; de ce montant, une déduction forfaitaire de 50 % est autorisée pour les frais d'entretien et l'amortissement).

On le voit, l'acquisition d'une seconde résidence n'est plus l'apanage d'une élite restreinte. Toutefois, vu que les opportunités deviennent rares (et impayables) dans les lieux de villégiature préférés près de chez nous, comme la côte belge, le Belge est de plus en plus amené à chercher plus loin la maison de ses rêves.

Sources consultées : l'Echo, Trends/Tendances, Cash!, L'investisseur et Delta L'loyd Life