

Le sort de la plus-value

On entend souvent dire en matière fiscale que la Belgique n'impose pas les plus-values réalisées sur les immeubles. Même si la légende a la vie dure, depuis l'exercice d'imposition 1998, les plus-values réalisées lors de la vente d'immeubles sont, dans certaines conditions, imposables et doivent être déclarées.

Rappelons tout d'abord que, si un immeuble affecté à l'exercice d'une activité professionnelle est vendu, la plus-value ainsi réalisée constituera un revenu professionnel, taxable en tant que tel à l'impôt des personnes physiques ou à l'impôt des sociétés suivant la qualité du propriétaire de l'immeuble.

Ensuite, si une plus-value sur

un immeuble est réalisée avec une intention spéculative, en dehors de la gestion normale du patrimoine privé, elle est imposable au taux de 33 % en vertu de l'article 90 du Code des impôts sur les revenus.

Mais même lorsque l'on ne se trouve dans aucune des deux situations précitées, point de salut : il existe une disposition fiscale spécifique imposant les plus-values réalisées sur les immeubles bâtis revendus relativement rapidement après leur acquisition.

L'impôt sur les plus-values s'applique aux immeubles acquis à titre onéreux et vendus dans un délai de cinq ans après la passation de l'acte notarié d'acquisition (et non du compromis de vente). Il s'applique égale-

ment aux immeubles acquis par donation entre vifs et revendus dans un délai de trois ans après l'acte de donation et dans un délai de cinq ans après que le donateur les a lui-même acquis à titre onéreux.

Dans certaines hypothèses, il est également applicable aux immeubles que le contribuable fait construire et revend dans les cinq ans de la date de l'emménagement ou de la location de l'immeuble.

La taxation n'est pas applicable à toutes les cessions d'immeubles : certaines sont exonérées. Ainsi, la plus-value réalisée lors de la vente de votre résidence principale, soit l'immeuble pour lequel vous bénéficiez de la déduction pour habitation (à compter du 1^{er} janvier de l'année précédant la vente), n'est pas imposable. Il en est de même de la plus-value réalisée sur un immeuble dont vous avez hérité ou de celle réalisée lors de la vente d'un bien appartenant à un mineur ou à l'occasion d'une expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsque la plus-value est taxable, le taux de taxation est de 16,5 %. Le montant de la plus-value est déterminé comme suit. Il s'agit de la différence entre :

- d'une part le prix de vente ou, si elle est supérieure, la valeur prise en considération pour le calcul des droits d'enregistrement ou de la TVA. Ce montant est majoré des frais de vente du bien ;

- et d'autre part le prix d'acquisition de l'immeuble, majoré de 25 % pour frais d'acquisition, ou du montant des frais réels d'acquisition si ces derniers sont plus importants et démontrés. A ce montant, l'on ajoute encore un montant de frais de 5 % pour chaque année écoulée entre la date de l'acquisition et la date de l'aliénation.

On peut déduire de la base du calcul de la plus-value le coût des travaux qui ont été supportés par le propriétaire pour peu qu'ils soient dûment justifiés par des factures. Par contre, les indemnités d'assurance payées à la suite d'un sinistre au bien sont rajoutées à cette base. ●

LAURENT COLLON,
THIERRY LITANNIE

Avocats au Barreau de Bruxelles