

Table des matières

Sommaire	5
Préface	7
<i>Marc BOURGEOIS</i>	
Aspects fiscaux et patrimoniaux de l'investissement immobilier en France	13
<i>Alain LACOURT</i>	
Introduction	13
Titre I. L'immobilier de rapport	16
Section 1. La location meublée, équipée ou saisonnière	18
Sous-section 1. La location meublée	19
§ 1. Cadre légal et fiscal de la location meublée	19
A. Obligation d'occuper des locaux d'habitation	20
B. Obligation de louer le local d'habitation sans fourniture de prestations parahôtelières	22
§ 2. Cadre juridique de la location meublée	24
A. Logement meublé au titre de la résidence principale	25
B. Logement meublé ne constituant pas la résidence principale	27
§ 3. Types d'immeubles d'habitation faisant l'objet d'une location meublée	33
A. L'immobilier destiné à l'activité touristique	33
B. L'immobilier destiné à l'accueil des personnes âgées	38
C. Les résidences pour étudiants	41
D. Les résidences d'affaires	41
Sous-section 2. La location saisonnière	42
§ 1. Cadre légal et fiscal de la location saisonnière	42
§ 2. Cadre juridique de la location saisonnière	42
§ 3. Types d'immeubles d'habitation faisant l'objet d'une location saisonnière	43
A. Le meublé de tourisme	43
B. La chambre d'hôtes	44

C. Le gîte rural	44
Sous-section 3. Atouts et contraintes de la location meublée	45
Section 2. Régimes fiscaux appliqués à la location meublée, équipée ou saisonnière	47
Sous-section 1. L'assujettissement au régime de la T.V.A. immobilière	48
§ 1. Cadre de l'assujettissement au régime de la T.V.A.	48
§ 2. Conditions à remplir pour bénéficier de l'assujettissement à la T.V.A.	49
A. Inclusion de prestations d'hébergement à caractère hôtelier	50
B. Résidence de tourisme classée	53
§ 3. Conséquences de l'assujettissement à la T.V.A.	54
A. Déductibilité de la T.V.A. et remboursement possible de la T.V.A. sur les immobilisations	54
B. Soumission des loyers et des prestations à la T.V.A.	55
C. Facturation, obligations comptables, organisation administrative	56
Sous-section 2. Régime d'imposition des revenus de la location meublée, équipée ou saisonnière	56
§ 1. Le régime du « microloueur »	57
A. Location de locaux d'habitation meublés	58
B. Location saisonnière des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et meublés de tourisme	59
§ 2. Le régime réel d'imposition des revenus de la location meublée	61
A. Régime réel simplifié d'imposition	65
B. Le régime du réel normal	65
§ 3. Influence du mode de détention sur la base imposable des revenus de la location meublée	66
A. Détention par le biais d'une société translucide de droit français	66
B. Détention par une société fiscalement opaque	68
§ 4. Influence du mode de détention sur le taux d'imposition des revenus de la location meublée	69
A. Détention en personne physique	70
B. Détention par le biais d'une société passible de l'impôt sur les sociétés	71

C. Détention par le biais d'une société translucide	71
§ 5. Modifications législatives intervenues à compter du 1 ^{er} janvier 2009	72
A. Restrictions à l'adoption du statut de « loueur en meublé professionnel »	72
B. Introduction de la réduction d'impôt « Bouvard » (ou « Scellier meublé »)	75
Sous-section 3. Régime d'imposition des plus-values immobilières	79
§ 1. Régime des plus-values immobilières réalisées par les particuliers	80
A. Immeubles concernés	81
B. Opérations imposables	82
C. Détermination de la plus-value imposable	83
D. Taux du prélèvement	84
E. Recouvrement de l'impôt	85
§ 2. Régime fiscal de la plus-value immobilière applicable à une société de droit belge	87
A. Biens imposables	88
B. Assiette d'imposition	89
C. Taux de prélèvement	90
D. Désignation d'un représentant fiscal accrédité	90
E. Caractère libératoire du prélèvement	90
§ 3. Régime fiscal de la plus-value immobilière applicable à une société translucide	91
Titre II. Les biens ruraux et viticoles	91
Section 1. Régimes fiscaux appliqués aux propriétaires bailleurs de biens ruraux	92
Sous-section 1. Fiscalité de l'acquisition	92
Sous-section 2. Fiscalité de la détention	93
§ 1. Imposition en France	93
A. La taxe foncière sur les propriétés non bâties	93
B. L'impôt sur la fortune	96
§ 2. Imposition en Belgique	96
Sous-section 3. Fiscalité des fermages et métayages	97
§ 1. Le régime du « microfoncier »	98

§ 2. Le régime réel d'imposition	99
A. Définition des revenus bruts	99
B. Définition des charges de propriété	102
C. Obligations fiscales en France	104
D. Obligations fiscales en Belgique	105
Sous-section 4. Fiscalité de l'aliénation de biens ruraux	105
§ 1. Régime de droit commun	105
§ 2. Plus-values réalisées en cas de cession de terrains devenus constructibles	106
A. Personnes concernées par cette taxe	106
B. Terrains concernés par cette nouvelle taxe	107
C. Opérations soumises à cette nouvelle taxe	107
D. Situations d'exonérations permanentes	108
E. Fait générateur de l'imposition	108
F. Mode de calcul de l'imposition	108
G. Entrée en vigueur de la taxe	109
§ 3. Plus-values réalisées en cas d'expropriation	109
§ 4. Plus-values réalisées à la suite d'une opération de remembrement	111
A. Remembrement de biens ruraux	111
B. Remembrement spécial en cas d'expropriation	112
C. Réorganisation foncière	112
D. Opérations d'échange	113
Sous-section 5. Fiscalité de la mutation à titre gratuit de biens ruraux	113
§ 1. Donation de biens ruraux ou de droits réels immobiliers sis en France	113
A. Règles de territorialité en matière de droits de donation	113
B. Règles dérogatoires en France spécifiques à certains biens ruraux	114
§ 2. Succession de biens ruraux ou de droits réels immobiliers sis en France	118
§ 3. Donation de parts sociales de sociétés à vocation agricole ou viticole	121
A. Régime fiscal appliqué en France à la donation de parts sociales d'un G.F.A.	121
B. Régime fiscal appliqué en Belgique à la donation de parts sociales d'un G.F.A.	122

§ 4. Succession de parts sociales de sociétés à vocation agricole ou viticole	125
A. Régime fiscal appliqué en France à la succession de parts sociales d'un G.F.A.	126
B. Régime fiscal appliqué en Belgique à la succession de parts sociales d'un G.F.A.	126
Section 2. Régime fiscal appliqué aux propriétaires-exploitants de biens ruraux	127
Sous-section 1. Mode de détermination du bénéfice imposable	127
Sous-section 2. Base imposable en cas d'application du régime réel	128
§ 1. Régime de droit commun	128
§ 2. Autres déductions spécifiques aux revenus agricoles et viticoles	128
§ 3. Sort des déficits accumulés	129
§ 4. Taux d'imposition	130
§ 5. Régime des plus-values	130
Section 3. Structures sociétaires destinées à la détention en France de biens ruraux	131
Sous-section 1. Le groupement foncier agricole	132
§ 1. Avantages du groupement foncier agricole	132
§ 2. Caractéristiques du groupement foncier agricole	132
§ 3. Fiscalité dérogatoire appliquée au groupement foncier agricole	134
A. Cession de parts sociales d'un G.F.A.	134
B. Imposition des parts sociales d'un G.F.A. à l'I.S.F.	134
C. Imposition de la transmission des parts sociales d'un G.F.A.	134
D. Dispositions de droit commun	135
Sous-section 2. La société civile d'exploitation agricole (S.C.E.A.)	135
Titre III. Les bois et forêts	135
Section 1. Régimes fiscaux appliqués aux propriétaires de biens en nature de bois et forêts	136
Sous-section 1. Fiscalité de l'acquisition	136
Sous-section 2. Fiscalité de la détention	138

§ 1. Imposition en France	138
A. Taxe foncière sur les propriétés non bâties	138
B. Impôt de solidarité sur la fortune	141
§ 2. Imposition en Belgique	142
Sous-section 3. Régime d'imposition des revenus forestiers	142
§ 1. Imposition en France	142
A. Personnes imposables	142
B. Revenus imposables	142
C. Base d'imposition des revenus forestiers	143
D. Base d'imposition des revenus de la location des droits de chasse et de pêche	144
E. Revenus forestiers perçus par un groupement forestier	145
F. Réduction d'impôt accordée au titre des investissements forestiers	146
§ 2. Imposition en Belgique des revenus forestiers provenant de France	146
A. Détention en personne physique	146
B. Détention indirecte	148
Sous-section 4. Imposition des plus-values forestières	150
§ 1. Régime de droit commun	150
§ 2. Diminution de l'impôt d'un abattement représentatif du forfait forestier	150
Sous-section 5. Fiscalité de la transmission à titre gratuit d'actifs forestiers	151
§ 1. Imposition en France	151
A. Conditions d'éligibilité au régime	151
B. Sanctions	154
C. Exonération partielle au titre des droits de mutation à titre gratuit	155
§ 2. Imposition en Belgique	157
A. Succession de biens en nature de bois et forêts sis en France	157
B. Succession de parts sociales d'un groupement forestier de droit français	158
Section 2. Structures sociétaires destinées à la détention en France de biens en nature de bois et forêts	160
Sous-section 1. Le groupement forestier	160
Sous-section 2. Le groupement foncier rural	161

Activités transfrontalières (France/Belgique)	163
<i>Samuel TYTGAT</i>	
Introduction	163
Titre I. Les aspects fiscaux	164
Section 1. Les professions dépendantes	165
Sous-section 1. La détermination du lieu d'imposition	165
§ 1. Les traitements publics	165
A. Principe général: imposition dans l'État source des revenus	165
B. Dérogation 1: la personne morale de droit public se livre à des activités industrielles et commerciales	167
C. Dérogation 2: résident et nationalité de l'autre État	168
D. Cas particulier: la mission temporaire du personnel enseignant	171
§ 2. Les traitements et salaires privés	171
A. Principe d'imposition dans l'État où s'exerce l'activité	172
B. Dérogation 1: le salarié détaché	173
C. Dérogation 2: le salarié exerçant son activité dans une entreprise de navigation maritime, aérienne ou sur tous autres moyens de transport	183
D. Dérogation 3: le salarié frontalier	185
Sous-section 2. L'imposition des traitements et salaires	204
§ 1. L'imposition des traitements et salaires en France	205
A. Détermination de la base imposable	205
B. Retenue à la source	206
C. Déclaration annuelle	208
§ 2. L'imposition en Belgique	209
A. L'impôt des personnes physiques	209
B. La taxe additionnelle locale	209
Section 2. Les professions indépendantes	210
Sous-section 1. Les artisans et commerçants	210
§ 1. Détermination du lieu d'imposition – Notion d'établissement stable	210
§ 2. La détermination et l'imposition des résultats de l'établissement stable en France	217
A. La détermination du résultat de l'établissement stable	217

B. La déclaration du résultat imposable de l'établissement stable en France	220
Sous-section 2. Les professions libérales	223
§ 1. La détermination du lieu d'imposition : la notion de base fixe	223
A. L'installation	225
B. La fixité	226
C. L'exercice d'une activité	226
§ 2. La déclaration et l'imposition des profits des professions libérales en France	228
A. La détermination du résultat de la base fixe	228
B. L'imposition des bénéfices non commerciaux en France	228
C. La déclaration d'impôt sur le revenu	229
D. La retenue à la source sur certains revenus non salariaux ou assimilés	230
Section 3. Les dirigeants	231
Sous-section 1. La détermination du lieu d'imposition	231
§ 1. Les dirigeants et les rémunérations auxquels s'appliquent l'article 9 de la Convention fiscale franco-belge	231
§ 2. Les rémunérations perçues pour l'exercice d'autres fonctions	232
Sous-section 2. L'imposition française des rémunérations des dirigeants	233
§ 1. Principe général	233
§ 2. La retenue à la source sur les dividendes et autres revenus distribués par des sociétés françaises (jetons de présence)	235
Titre II. Les aspects sociaux	235
Section 1. Approche du droit social	236
Sous-section 1. La Convention de Rome du 19 juin 1980 : le choix de la loi applicable	236
Sous-section 2. La directive européenne du 16 décembre 1996 : les règles impératives	237
§ 1. Principe	237

§ 2. Transposition de la directive 96/71 en France par la loi du 2 août 2005	238
§ 3. Les formalités préalables	240
A. Les déclarations préalables	240
B. L'avenant au contrat de travail	241
Section 2. Le régime de sécurité sociale	242
Sous-section 1. Assujettissement à la législation sociale d'un seul État membre	243
Sous-section 2. Détermination de la législation sociale applicable	243
§ 1. L'exercice d'une activité salariée	243
A. Le principe général	243
B. Les dérogations	244
C. Cas particuliers : les fonctionnaires et le personnel assimilé	249
D. Les prélèvements sociaux en France	250
§ 2. L'exercice d'une activité non salariée	251
§ 3. L'exercice simultané d'une activité salariée et non salariée	253
Conclusion	256
 Succursales et filiales de sociétés belges établies en France	 257
<i>Patrick BRAUNS</i>	
Introduction	257
Section 1. Traitement fiscal en Belgique des succursales françaises de sociétés belges	258
Sous-section 1. L'établissement stable	258
§ 1. Définition	258
§ 2. Les bénéfices	261
Sous-section 2. Traitement fiscal en Belgique des bénéfices de l'établissement stable français d'une société résidente belge	261
Sous-section 3. Traitement fiscal en Belgique des pertes subies par l'établissement stable français d'une société résidente belge	262
Sous-section 4. Succursale – Outil de planification fiscale	264
 ANTHEMIS	 331

Section 2. Filiales françaises de société belge	266
Sous-section 1. Principes généraux	266
Sous-section 2. Traitement des dividendes distribués par la filiale française à la société belge	266
§ 1. La directive fiscale mère – filiale	267
§ 2. La Convention préventive de double imposition franco-belge	267
§ 3. Le régime des R.D.T.	268
A. Principes du régime des R.D.T.	269
B. La condition de participation	269
C. La condition de taxation	270
D. Les limitations de la déduction des revenus définitivement taxés	274
E. Un cas particulier: la S.C.I.	276
Sous-section 3. Traitement des réductions de valeur et moins- values réalisées par une société belge sur les actions ou parts d'une filiale française	278
Sous-section 4. Traitement fiscal des abandons de créances	280
§ 1. Article 49 du C.I.R.	281
A. Rattachement nécessaire à l'activité professionnelle	281
B. « En vue de conserver ou d'acquérir des revenus imposables »	282
C. Principe d'annualité	283
§ 2. Article 26 du C.I.R.	284
A. Principes	284
B. Concept et portée de l'avantage anormal ou bénévole	285
C. Règle générale de l'article 26 du C.I.R.	285
D. Règles particulières relatives aux opérations transfrontières	287
§ 3. Article 207, alinéa 2, du C.I.R.	288
§ 4. Application aux abandons de créances	289
Conclusion	290

Droit successoral français : aspects civils et fiscaux	293
<i>Yves-Henri LELEU et Sybille MASSANGE</i>	
Section 1. Les droits successoraux du conjoint survivant et du partenaire pacsé survivant	294
Sous-section 1. Le conjoint survivant	294
§ 1. Dévolution	295
§ 2. Droits au logement	298
A. Le droit temporaire au logement	298
B. Le droit viager au logement	299
C. Attribution préférentielle	301
§ 3. Droits réservataires	301
Sous-section 2. Les droits du partenaire pacsé survivant	302
Section 2. La possibilité de renoncer anticipativement à l'action en réduction	303
Section 3. Les libéralités-partages	307
Section 4. Critères de localisation en matière de droits de succes- sion et de donation	312
Sous-section 1. Droits de donation	312
Sous-section 2. Droits de succession	314
Section 5. Le traitement fiscal des donations en droit français	318
Sous-section 1. Les abattements	319
Sous-section 2. Exonération de certaines donations	321
Sous-section 3. Le rapport fiscal des donations	322

