

Bruxelles, le 26 septembre 2004

Qu'advient-il de la plus-value réalisée lors de la vente d'un immeuble sis en Belgique appartenant à une société de droit néerlandais ?.

La conclusion

Cette plus-value fera l'objet d'une retenue au taux de 33,99% au titre de précompte professionnel (articles 87,8° et 88 de l'Arrêté d'exécution du Code des impôts sur les revenus de 1992, ci après CIR 1992 – Annexe III – chapitre XII) lors du passage de l'acte devant le notaire.

Toutefois lors de l'introduction de la déclaration fiscale vous pourrez et devrez mentionner ce précompte professionnel retenu lors de la vente qui vous sera remboursé en tout ou en partie en fonction de vos pertes fiscales existantes à ce moment. Par exemple : au 31.12.2002 vous disposiez de 200.000,00 euros de pertes fiscales. Si vous aviez vendu en novembre 2002 un immeuble avec une plus value de 200.000,00 euros il y aurait eu une retenue de 33,99% calculée sur ces 200.000,00 et ce lors de la vente, retenue mentionnée dans la déclaration fiscale introduite en 2003 et remboursée en 2004, puisque la plus-value serait compensée par la perte fiscale pour aboutir à une base imposable nulle. En fait, vous auriez eu à subir un préfinancement de 67.980,00 euros d'un impôt qui, in fine, n'existera pas mais c'est malheureusement inévitable (voir les réponses du Ministre des finances aux Questions parlementaires du Représentant Daems du 27 mars 1997 et du Sénateur Hatry du 18 juin 1998).

L'analyse

En présence d'une telle question il faut toujours partir du droit conventionnel et analyser ce que dit la Convention préventive de la double imposition entre les Pays-Bas et la Belgique (Convention du 05.06.2001).

En l'occurrence, elle précise très clairement en son article 13 .1. : **« Les gains qu'un résident d'un Etat contractant tire de l'aliénation de biens immobiliers visés à l'article 6, et situés dans l'autre Etat contractant, sont imposables dans cet autre Etat »**. L'immeuble vendu est incontestablement un bien immobilier au sens de l'article 6 de la Convention. A noter que la taxation de cette plus-value a lieu, dans le contexte de la Convention belgo hollandaise, indépendamment de la question de savoir s'il y a ou non un établissement stable de la société de droit hollandais Belgique.

Reste ensuite à voir ce que dit le droit commun belge :

- selon l'article 228, § 2, 3°, a) l'impôt est perçu sur les revenus produits ou recueillis en Belgique dont les plus-values réalisées lors de l'aliénation de biens immobiliers sis en Belgique, compris ou non dans des établissements.
- selon l'article 87, 8° de l'Arrêté d'exécution CIR 1992 les plus values réalisées par des sociétés étrangères (article 227,2° CIR 1992) font l'objet d'une retenue du précompte professionnel à la source lorsque ces plus values sont comprises dans des bénéfices visés à l'article 228, § 2, 3°, a) CIR 1992, ce qui sera le cas,

- selon l'article 88 de l'Arrêté d'exécution CIR 1992 ce précompte professionnel, dû à la source, est déterminé conformément au barème de l'annexe III de l'Arrêté d'exécution CIR 1992 qui le fixe à 33,99%.

Stephen G Hürner
Conseil fiscal.