

Comment le fisc s'attaque aux multipropriétaires

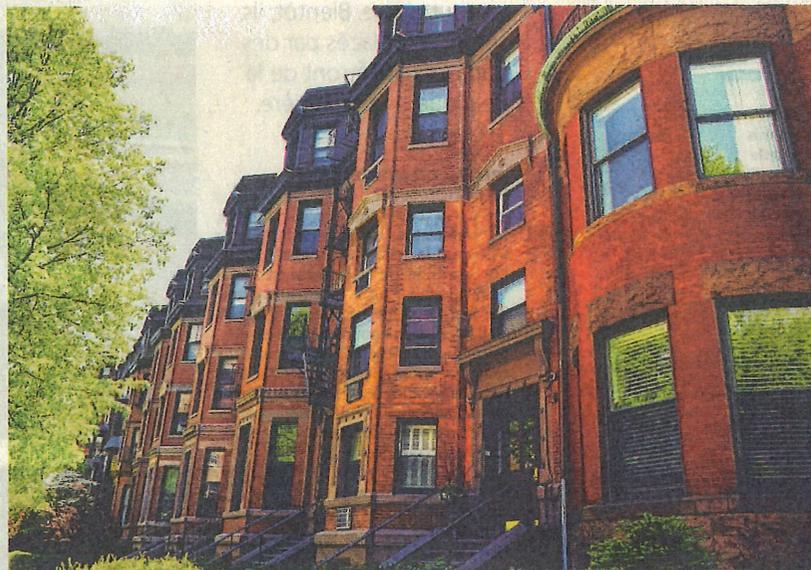
L'administration se montre de plus en plus regardante envers les propriétaires de plusieurs biens immobiliers, n'hésitant pas à requalifier leurs investissements comme activité professionnelle. Avec les taxes qui vont avec...

CÉCILE DANJOU

Par les temps qui courent, c'est un moyen rentable et sûr de faire fructifier son argent : se constituer un petit patrimoine immobilier. Une tendance qui n'a pas échappé au fisc qui est de plus en plus regardant sur cette activité. En ligne de mire : les contribuables qui auraient acquis plusieurs logements, parfois en trop grande quantité ou trop rapidement. « Depuis six mois environ, je constate dans la jurisprudence que l'administration a de plus en plus tendance à vouloir taxer les personnes qui sont propriétaires et qui donnent en location plusieurs immeubles. Leurs revenus ne sont plus taxés comme revenus immobiliers, mais comme revenus professionnels », observe Marc Marlière, spécialiste en droit fiscal au sein du cabinet Xirius. Comment cela est-il possible ? L'administration fiscale peut estimer que des personnes qui ont trop de biens immobiliers en location ou qui achètent et revendent un peu trop rapidement leurs appartements ne font plus de la « gestion normale de patrimoine privé ». « Elle a tendance à considérer que la personne passe plus de temps à mettre en location ses immeubles, et donc ça sortirait de la gestion normale du patrimoine privé. » Conclusion pour le fisc : il s'agirait alors d'une activité

Pourquoi cet assaut maintenant ?

D'après le SPF Finances, il n'est pas vraiment question de parler de priorité mise sur les multipropriétaires. « Les actions actuellement en cours visent les contribuables qui possèdent plusieurs immeubles mais également les propriétaires d'un seul bien », indique sa porte-parole. Pas non plus question d'évoquer une plus grande sévérité. « S'il est exact que l'administration fiscale a entrepris des actions visant les revenus de biens immobiliers, il est inexact de dire que cette dernière est de plus en plus sévère sur cette problématique. » La structure publique reconnaît toutefois qu'elle a aujourd'hui accès à plus de données qu'auparavant : « Le fisc dispose de plus en plus d'informations relatives aux immeubles situés en Belgique ou à l'étranger qui permettent effectivement de mieux cibler les actions de contrôle. » Pour certains fiscalistes, c'est une des raisons qui pourraient expliquer le mouvement actuel. C.D.N



L'administration fiscale peut estimer qu'il ne s'agit plus de la gestion normale du patrimoine privé mais d'une activité professionnelle ou spéculative. © DR

professionnelle ou spéculative. Et ce, avec la taxation qui va avec. Si votre activité est considérée comme spéculative, elle sera taxée à 33 %. Si l'administration considère que c'est un revenu professionnel, on grimpe vite à 40, voire 50 % de taxation. Une bien mauvaise surprise donc lorsque l'on pensait simplement s'assurer un placement rentable sur le long terme. D'autant que la fiscalité sur l'immobilier reste d'ordinaire plutôt avantageuse. Si l'on perçoit des loyers de particuliers, ceux-ci sont taxés sur le revenu cadastral et pas sur le loyer réel. D'autre part, lorsque l'on vend un bien après cinq ans, la plus-value est tout simplement exonérée d'impôts.

Flou autour de la loi

Comment savoir si l'on est susceptible d'être considéré comme un professionnel ? Aucun fiscaliste ne peut répondre à cette question. « L'administration ne dit pas, la loi non plus d'ailleurs, à partir de combien d'immeubles elle consi-

dère que l'on devient un professionnel. Est-ce que c'est à partir de trois kots d'étudiants ou de sept ? On ne sait pas ! », souligne Marc Marlière. Dans la pratique, les avocats spécialisés constatent que plusieurs critères entrent en jeu. « La manière dont on a acquis l'immeuble par exemple », note

Si votre activité est considérée comme spéculative, elle sera taxée à 33 %

notre interlocuteur. « Si on a emprunté pour acheter, ce n'est pas bon... Ce qui n'est pas très logique avec les taux d'intérêt bas en ce moment. Pour moi, ce serait plutôt une mauvaise gestion que de ne pas emprunter. Pourtant, c'est dans la colonne du négatif pour l'administration. » Si l'argent vient d'un héritage ou d'une donation, visiblement, on ne vous embêtera pas. La profession du propriétaire jouerait aussi un rôle. « Si vous n'avez rien à voir avec l'immobilier

et que vous achetez pour investir, ça pourrait passer. Si par contre vous êtes un notaire, un agent immobilier et que vous achetez pour investir, on vous dira qu'il y a un lien entre votre profession et l'acquisition de l'immeuble, c'est un élément qui pourrait faire pencher vers l'aspect professionnel. » Au SPF Finances, on confirme que les fonctionnaires s'appuient sur « un certain nombre de critères » pour classer les opérations immobilières dans une catégorie qui n'entrerait pas dans le cadre de la gestion normale du patrimoine privé. Dans les exemples cités par la porte-parole de la structure, on retrouve ceux évoqués par les fiscalistes : « La manière dont un bien immobilier s'est retrouvé dans le patrimoine privé du contribuable (héritage, donation...) », « le nombre d'opérations » ou encore « le fait que le contribuable ait eu recours à des emprunts pour financer les acquisitions ». Finalement, l'évaluation se fait au cas par cas, et selon l'appréciation du fisc.