

Revente dans les 5 ans: gare à la taxe sur la plus-value!

Un propriétaire qui revend son immeuble dans les 5 ans qui suivent son acquisition doit dans certains cas payer une taxe sur la plus-value réalisée lors de cette opération. Explications.

MURIEL MICHEL

Le propriétaire d'un bien immobilier bâti qui le revend dans les 5 ans qui suivent son acquisition doit payer la taxe sur la plus-value qu'il aura réalisée. Les dates prises en considération pour fixer le délai sont celles des deux actes notariés. Le taux de taxation est fixé à 16,5%.

La taxation s'applique également aux **immeubles reçus par donation**. Dans ce cas, le délai entre la donation et la revente est fixé à 3 ans.

S'agissant d'un **terrain non bâti**, le taux est fixé à 33% si la revente intervient dans les 5 ans qui suivent l'acquisition, et à 16,5% si elle a lieu entre 5 et 8 ans après.

La taxation sera majorée des additionnels communaux qui, selon la commune, sont susceptibles d'alourdir la facture.

Pas concernés

L'habitation principale (celle où vous êtes domicilié) et les **biens dont vous avez hé-**

rité ne sont pas concernés par la taxe sur la plus-value. Ne sont pas concernées non plus les ventes de biens à des mineurs d'âge.

Enfin, les plus-values réalisées à l'occasion d'expropriations pour cause d'utilité publique échappent également à la taxe.

À quoi correspond la plus-value, comment est-elle calculée?

La plus-value représente la différence (positive) entre le montant payé lors de l'achat de l'immeuble et son prix à la revente.

► **Le montant payé lors de l'achat** équivaut au prix payé au vendeur, **majoré**:

- **des frais** (droits d'enregistrement et frais d'actes) qui peuvent être fixés forfaitairement à 25% du prix d'achat. Ce montant peut encore être augmenté de 5% pour chaque année complète qui s'est écoulée entre les deux opérations;
- **du montant des travaux** qui ont été réalisés dans l'immeuble, à condition qu'ils aient été par des entrepreneurs agréés. Ne seront donc pas pris en considération les

travaux et rénovations réalisés par le propriétaire avec l'aide éventuelle de membres de sa famille ou d'une main-d'œuvre non déclarée.

► **Le prix de revente** est le prix que le vendeur a obtenu, diminué des frais qu'il a éventuellement engagés (frais de publicité, commission de l'agence, honoraires de négociation, etc.).

Attention, «si l'administration de l'enregistrement estime que la valeur du bien est supérieure au prix, c'est cette valeur qui sera prise en considération», met en garde le site notaire.be.

Si vous vendez à **perte**, il n'y aura bien sûr aucune taxe à payer.

Déclaration fiscale

Le vendeur devra déclarer la plus-value dans sa déclaration fiscale à l'impôt des personnes physiques l'année qui suit celle de la vente.

La plus-value sera imposée au taux de 16,5%, quel que soit le montant des revenus déclarés, et sera majorée des centimes ad-

ditionnels communaux et de la contribution de crise.

Si le **vendeur ne réside pas en Belgique** et qu'il ne doit pas remplir de déclaration fiscale, c'est le notaire appelé à dresser l'acte authentique de vente qui devra prélever cette taxe et la virer à l'administration.

Spéculation

Si vous possédez plusieurs immeubles et que vous faites un véritable business en procédant à de fréquentes opérations d'achat et de vente – éventuellement après rénovation –, vous risquez d'attirer l'attention du fisc.

Une plus-value réalisée dans le cadre d'une opération spéculative est taxée à 33%.

Il est question de spéculation lorsque les bénéfices réalisés proviennent d'une activité qui sort de la gestion «normale» du patrimoine privé et d'une prise de risque élevée. L'administration se base sur une série de critères pour prouver le caractère spéculatif des opérations.

16,5%

Le taux de la taxe sur la plus-value.