



Franse baksteen in Belgische vennootschapsmaag

nieuws

legal, particulieren, Nieuws: tax,

17 oktober 2019

Het gezegde ‘*de Belg heeft een baksteen in de maag*’ is niet zomaar uit de duim gezogen. Op het ogenblik dat er geen koopjes meer te doen zijn in eigen land kijkt men al snel eens over de landgrens heen.

In een eerdere bijdrage werd uiteengezet dat het voor heel wat Belgen nog steeds een ultieme droom is om een tweede verblijf te hebben in “*la douce France*”. Hoe zit het nu als een Belgische vennootschap een onroerend goed bemachtigd in Frankrijk? Investeren in Frans vastgoed. Een goed idee?

Deze blog gaat in op een aantal fiscale gevolgen van een investering in Frans vastgoed door een Belgische vennootschap.

Aankoop onroerend goed, registratierechten – btw?

Niet anders dan in België zijn er ook in Frankrijk registratierechten te voldoen op de aankoop van een Frans onroerend goed. Het tarief bedraagt 5,09 % op de marktwaarde, vermeerderd met de lasten en vergoedingen ten voordele van de verkoper. Het btw-tarief bedraagt 20 % voor woningen die als nieuw kwalificeren.

Voorgaand is weinig wereldschokkend. Wel is er veel verschil bij de verkoop van aandelen.

Aankopen van aandelen van een vastgoedvennootschap

Op de aankoopprijs van de aandelen van een ‘vastgoedvennootschap’ heft de Franse fiscus een registratierecht van 5%. Een vennootschap kwalificeert als een vastgoedvennootschap voor Franse fiscale doeleinden indien de helft van haar activa bestaat uit Frans onroerend goed, ongeacht haar nationaliteit.

Dit is dus helemaal anders dan in België. De overdracht van een vennootschap gebeurt door de verkoop van de aandelen. In feite doet het er niet toe welke activa die vennootschap bezit. Dit kunnen bijvoorbeeld voorraden, onroerend goed of beleggingen zijn. Aandelen zijn roerende

goederen en bijgevolg zijn er ook geen registratierechten verschuldigd. De (onderhandse) verkoop van aandelen is in principe niet belastbaar in België, zelfs niet voor een vastgoedvennootschap in België.

In uitzonderlijke omstandigheden zal de fiscale administratie wél kunnen aantonen dat de overdracht van de aandelen in feite neerkomt op de verkoop van het onroerend goed. Dit maakt dus veinzing uit met alle fiscale gevolgen hieromtrent.

Gebruik door aandeelhouder of bedrijfsleider

Wanneer de woning niet wordt verhuurd, maar ter beschikking staat van een aandeelhouder of bedrijfsleider, kunnen hieraan zowel in België als in Frankrijk fiscale gevolgen verbonden zijn.

In Frankrijk zal een fictief huurinkomen aan vennootschapsbelasting worden onderworpen. Dit is enigszins nattevingerwerk aangezien Frankrijk geen kadastraal inkomen kent en het een inschatting betreft. Er zijn al stemmen opgegaan om ook een KI toe te kennen aan Frans vastgoed. Maar de invoering is niet eenvoudig. Een andere mogelijkheid is dat Belgische tweede verblijven worden belast aan de werkelijke huurwaarde. Een plotse belastingverhoging op Belgisch vastgoed is echter politiek moeilijk te verantwoorden. In de praktijk is deze optie dus even onwaarschijnlijk als de eerste.

In België krijgt de bedrijfsleider een fiscaal voordeel alle aard toegekend bij kosteloze terbeschikkingstelling. De bedrijfsleider kan hieraan ontkomen door betaling van een marktconforme huurvergoeding. Ook hier kan discussie ontstaan omtrent de werkelijke waarde.

Dit brengt bijgevolg fiscale onzekerheid met zich mee.

Taxe de 3 %

Er wordt een jaarlijkse belasting van 3% geheven op de verkoopwaarde van het onroerend goed dat de vennootschap aanhoudt. Deze *“taxe sur la valeur vénale des immeubles possédés en France par des entités juridiques”* treft ook Belgische vennootschappen.

Er volgt geen inning indien de Belgische natuurlijke personen-aandeelhouders de identiteit en het adres van de aandeelhouders meedelen. Zelfs het engagement om dit mee te delen wanneer de belastingadministratie hierom vraagt, volstaat om de belasting te vermijden. Hiertoe dient jaarlijks een aangifte ingediend te worden. Maar dit wordt snel vergeten...met een pijnlijk fiscaal prijskaartje tot gevolg.

Vermogensbelasting

Zoals in een voorgaande blog uiteengezet, is de vennootschap vermogensbelasting verschuldigd van zodra het onroerend vermogen in Frankrijk meer dan 1,3 miljoen bedraagt. Het aanhouden van aandelen van een vastgoedvennootschap biedt geen ontsnapping aan de

IFI (*impot sùr la fortune immobilière*).

Er is voor de berekening van de belastbare basis wel rekening te houden met onder andere de overige activa die worden aangehouden door de vennootschap. De progressieve tarieven in de vermogensbelasting lopen op van 0,5% op de eerste schijf (800.000 EUR -1.300.000 EUR) tot 1,5% op het deel boven 10 miljoen.

Verkoop onroerend goed of aandelen met meerwaarde

Wanneer de Belgische vennootschap een Frans onroerend goed met een meerwaarde verkoopt, zal de meerwaarde belast worden in de Franse vennootschapsbelasting.

Wanneer de aandeelhouders hun aandelen van de vennootschap met een meerwaarde verkopen is de fiscale situatie verschillend. Frankrijk zal actueel geen belastingen heffen omdat zij niet bevoegd is in deze situatie en in principe is de meerwaarde in België belastingvrij. De kans dat dit zo blijft is twijfelachtig gezien de verwachte aanpassing van het Belgisch-Frans dubbelbelastingverdrag.

Wat bij overdacht van aandelen bij schenking of vererving?

Bij overlijden van een Belgisch rijksinwoner is op de vererving van aandelen van een Belgische vennootschap met Frans onroerend goed België heffingsbevoegd. M.a.w. de Belgische regels, *in casu* de gewestelijke erfbelastingtarieven, zijn van toepassing. Wil men het successieprobleem oplossen middels een schenking zal men mogelijk wel rekening moeten houden met de Franse schenkbelasting. Dit is het geval wanneer de Belgische vennootschap kwalificeert als een vastgoedvennootschap voor Franse fiscale doeleinden.

Conclusie

Het is duidelijk dat met verschillende fiscale aspecten rekening dient te worden gehouden, zowel in Frankrijk als in België. Voorgaande situatie kan echter veranderen door enerzijds nieuwe fiscale spelregels in België en anderzijds door veranderingen in Frankrijk. Er gaan immers stemmen op dat Frankrijk toch bevoegd zou worden om belastingen te heffen op meerwaarde van aandelen voortkomend uit de verkoop van aandelen van vennootschappen die overwegend onroerende goederen hebben in Frankrijk. Dat zou betekenen dat in de nabije toekomst de Franse fiscus meerwaarden op aandelen van Belgische vennootschappen met overwegend Frans vastgoed zal belasten.

Vastgoed in Frankrijk via een Belgische vennootschap kan een goed idee zijn maar handelen met kennis van zaken is onontbeerlijk, denk maar aan de taxe van 3 % die eenvoudig te vermijden is. Investeren in Frans vastgoed? Bezint eer je begint, het is zeker op zijn plaats. Maak van de Franse droom geen nachtmerrie. Een bedachtzame fiscale planning is alvast aangewezen.

aternio helpt u graag met raad en daad, ook wanneer u over de grenzen heen trekt.

Liese Leman

Check atern.io/nieuws voor
meer finance, tax en legal
nieuws.

aternio