



Acheter une propriété
en France



*Les belges ont une
pierre de France
dans le ventre*

Suivez le guide ► **Julien Loosen**
Agent immobilier agréé Belgique & France

WWW.JULIENLOOSEN.COM



TABLES DES MATIÈRES

Introduction	3
Qui suis-je ?	3
Et pourquoi vous écrire ce guide ?	3
Avant l'achat	6
Les pratiques de marché des vendeurs	6
La terminologie spécifique	6
Les notions de surface	8
Les documents obligatoires	9
Le dispositif tracfir	11
Pendant l'achat	12
Le compromis de vente	12
Les frais liés à l'achat	13
Le financement	14
Après l'achat	16
Les taxes	16
Les consommations	19
Faire construire	21
Incidences fiscales	22
Seconde résidence	22
Résidence principale	27
Résider en France et travailler en Belgique	28
Pensionné	29
Impôt sur la fortune	30
En cas de transmission	31
Vente	31
Succession	32
Donation	33

QUI SUIS-JE ?

Bonjour, afin de mieux comprendre la démarche et le contexte de la réalisation de ce «guide», il est important que vous sachiez qui je suis.

Je suis Julien Loosen, belge, juriste et agent immobilier en Belgique depuis presque 15 ans. Je suis installé à la frontière française et détenteur d'une carte professionnelle française.

En effet, je suis agent immobilier agréé IPI en Belgique et ma situation géographique m'a amené à être sollicité par des vendeurs de propriétés situées en France, non loin de la frontière.

C'est dans ce cadre que j'ai réalisé toutes les démarches afin de pouvoir exercer sur ce territoire.

Depuis quelques années, je dispose donc dans mon portefeuille de biens immobiliers situés sur les 2 pays, bien souvent juste de l'autre côté de la frontière mais parfois, plus loin dans le territoire comme en Provence, à la côte d'azur, dans le Périgord ou encore en Baie de Somme.

Au départ, il s'agissait majoritairement de propriétaires belges mais cette tendance s'est maintenant inversée.

Par contre, dans la majorité des cas, mes acquéreurs sont belges.

Cette spécificité m'a conduit à être mis en relation avec le réseau immobilier d'origine alsacienne, **LA FOURMI IMMO**, avec qui je collabore maintenant depuis 4 ans et pour lequel j'occupe le poste de responsable du réseau en Belgique mais également un poste dans le staff du groupe.

Bref, vous aurez bien compris que je navigue au quotidien dans les 2 paysages et que, compte tenu de l'origine de mes acquéreurs, les mêmes questions m'étaient régulièrement posées.

C'est pourquoi j'ai jugé de toute l'opportunité de rédiger un livre dont l'objectif est d'apporter un maximum d'éclaircissements sur les différences, avantages et inconvénients.

ET POURQUOI VOUS ECRIRE CE GUIDE ?

On entend souvent dire que le belge a une brique dans le ventre, cette expression désigne l'attrait d'une personne en ce qui concerne la construction, l'habitat, l'aménagement et son absolue nécessité d'être propriétaire de son propre logement.

Cet attrait dépasse nos frontières ; que ce soit en seconde résidence comme beaucoup l'imaginent ou en résidence principale, avant ou après la vie active.

1 des destinations en résidence principale

Dans le classement des destinations privilégiées pour la résidence principale, les pays frontaliers occupent le top. La France arrive en tête. Elle accueille plus de 125.000 belges sur les +/- 500.000 partis vivre à l'étranger. Suivent les Pays-Bas, l'Espagne et l'Allemagne. Sa proximité, sa langue, ses nombreux atouts mais également un statut spécial de frontalier jusqu'il y a peu, en sont les principales raisons.

Le sud de la France occupe la première marche du podium du côté des pensionnés belges. En effet, de plus en plus décident de passer les dernières années de leur vie dans une autre contrée. Un phénomène qui a augmenté de 66% en une décennie.

A l'origine de cet exode, on trouve bien souvent la recherche d'une météo plus clémente, une qualité de vie équivalente voire meilleure, ainsi qu'un coût de la vie plus intéressant et qui est souvent lié à un régime fiscal attractif.



Podium des destinations privilégiées des belges en résidence principale

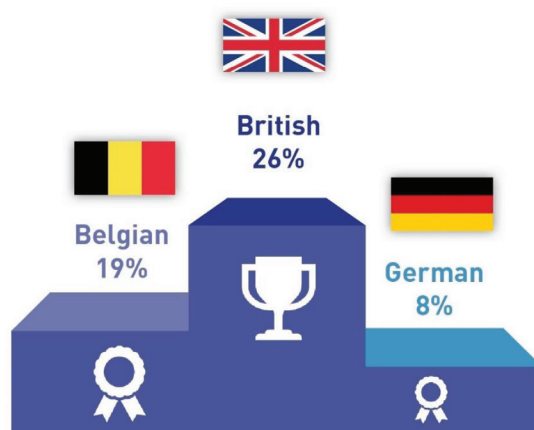
Les facilités de mobilité et surtout de communication actuelle (Skype, Zoom, WhatsApp, Messenger, FaceTime, ...) couplés aux réseaux sociaux réduisent très fortement la sensation d'éloignement, qui constitue le principal frein à un départ.

En résidence secondaire, deuxième nation la plus présente en France

Côté résidence secondaire, sans grande surprise, la France occupe également le top.

Pour preuve, les belges occupent la 2ème marche du podium du classement des étrangers non-résidents en 2017 avec un pourcentage de 19%, ce qui représente une évolution de 8 % en 3 ans comme on peut le constater sur les graphiques repris plus bas.

Nationalités les plus présentes en 2017 parmi les acquéreurs étrangers non-résidents



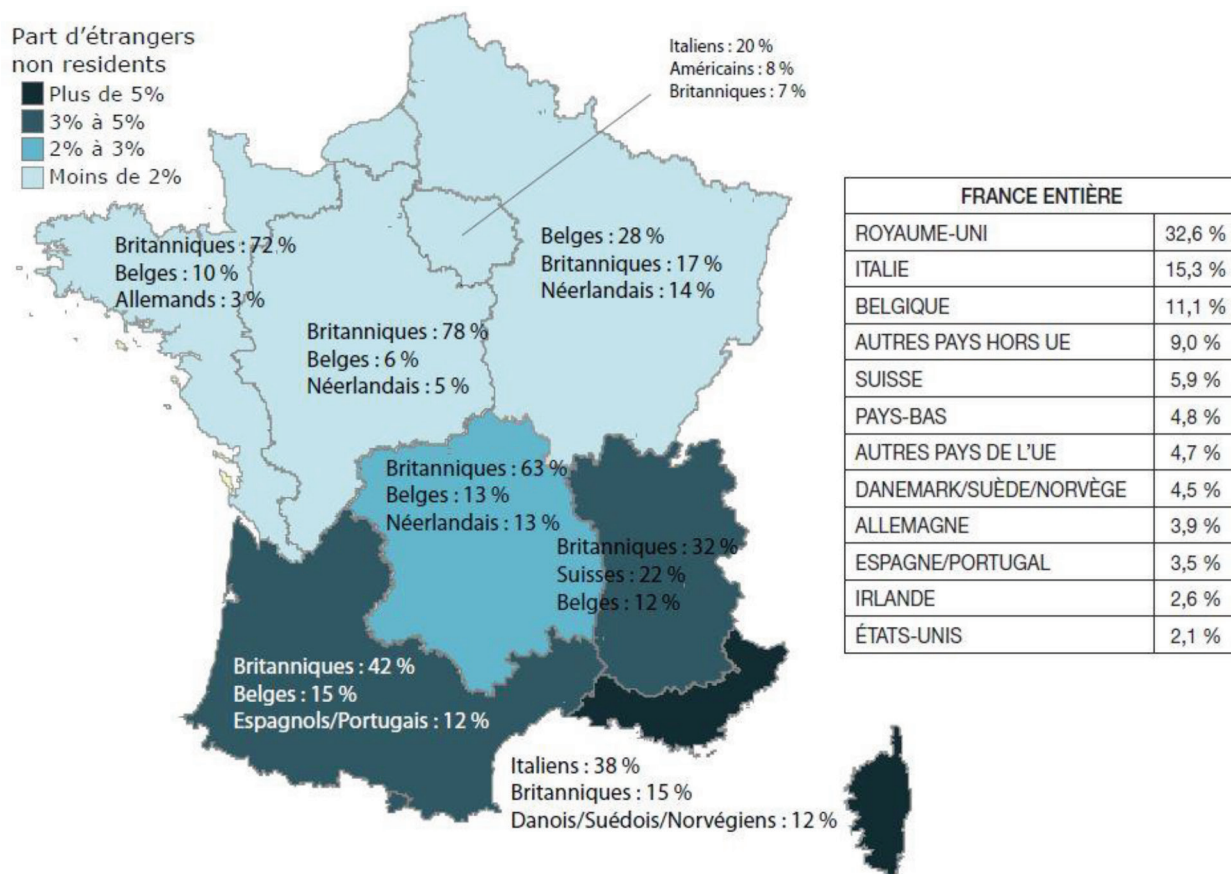
Source : Notaires de France

Environ 55.000 Belges ont une seconde résidence en France.

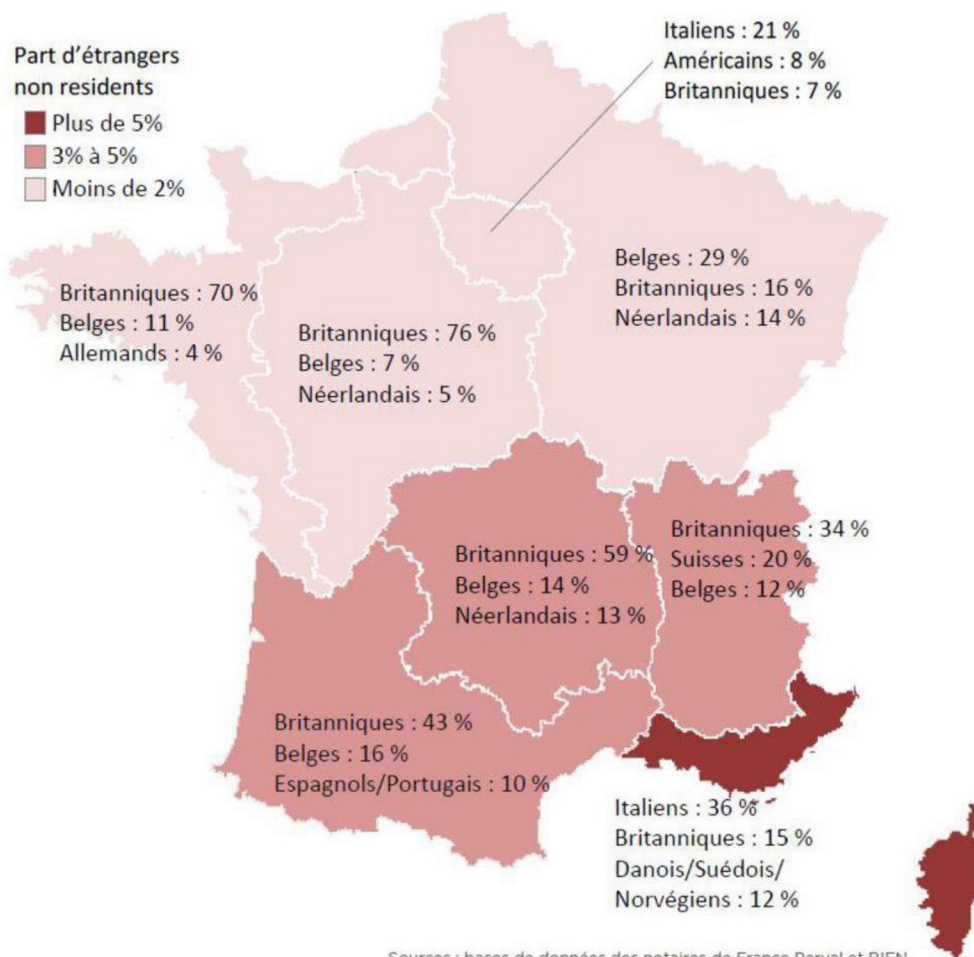
Longtemps attiré par la côte belge, certains compatriotes la désertent pour diverses raisons au privilège de Bray-Dunes (frontalier) et la Côte d'Opale comme le montre la carte ci-dessous.

Tous ces éléments m'amènent à dire que « **les belges ont également une pierre de France dans le ventre** ».

Pourcentage en 2014



Pourcentage en 2007-2017



Avant l'achat

Vous cherchez une résidence principale dans une zone frontalière

Vous cherchez une résidence principale au soleil ou dans une zone de prédilection

Vous cherchez une seconde résidence proche de chez vous

Vous cherchez une résidence secondaire au soleil, à la montagne ou dans une zone de prédilection

Qui que vous soyez, en cas d'achat, vous serez confrontés à ce qui est présenté dans le présent guide.

Sauf cas exceptionnel, vous serez confronté à des démarches de recherches qui donneront lieux à des visites.

L'objectif n'est pas ici de débattre de vos critères tels que la zone géographique ou autres, mais de vous guider sur les points suivants :

- Les **pratiques de marché** des vendeurs,
- La **terminologie** reprises dans les annonces,
- Les **notions de surface**,
- Les **différents diagnostics** obligatoires et leurs conséquences,
- Ainsi que le **dispositif TRACFIN** de lutte anti-blanchiment.

LES PRATIQUES DE MARCHE DES VENDEURS

Comme vous pourrez vite le constater dans vos premières recherches, il n'est pas rare de trouver **plusieurs annonces pour une même propriété**, avec parfois des prix différents. Pourquoi ?

Cela s'explique par une pratique coutumière des vendeurs français de mettre en **vente de façon non-exclusive**, c'est-à-dire qu'ils mettent en vente par eux-mêmes et/ou via leur notaire et/ou via un ou plusieurs agents immobiliers. La différence de prix peut donc s'expliquer par des différences de taux d'honoraires.

Le **coût d'utilisation d'un bien**, et plus spécifiquement le poste des dépenses énergétiques, est devenu de nos jours un des critères ayant le **plus de poids dans la balance** quand il s'agit de prendre LA décision.

Autant le dire tout de suite, si vous abordez ce point avec votre contexte belge, vous risquez de grincer des dents à de nombreuses reprises ; en effet, au niveau du chauffage par exemple, les tendances du marché sont inversées ; **l'énergie la plus utilisée historiquement en France est l'énergie la plus évitée historiquement en Belgique**.

Tout est une question de contexte et je vous invite à consulter le chapitre dans lequel j'aborde ce sujet en détail.

LA TERMINOLOGIE SPÉCIFIQUE

En fonction du type de bien de votre recherche, vous serez confrontés dans les annonces ou dans vos contacts avec des vendeurs avec les **termes T1, F3 ou autres**, mais quésaco ?

Cette terminologie correspond aux nombres de pièces dans un logement et découle d'une loi française, appelée loi CARREZ, imposant au vendeur d'un lot de copropriété (ou d'une fraction de lot) d'en mentionner la superficie privative dans tous les documents relatifs à la vente. Elle ne s'applique pas dans le cas de l'achat sur plan, ni à l'achat de terrains à bâtir. L'objectif est de donner la meilleure visibilité possible aux acheteurs.

Comprendre ces différentes typologies permet de mieux cibler la recherche d'un appartement en filtrant sur les critères voulus. **La lettre T signifie « type » et le chiffre indique le nombre de pièces à vivre, salon/séjour/salle à manger et chambres. Ce chiffre n'inclut pas la cuisine, la salle de bains et les toilettes.**

Un T1, logement dit « 1 pièce », désigne un bien composé d'une seule pièce principale (qui fera office de salon et de chambre), ainsi que d'une cuisine séparée, d'une salle de bains et des toilettes séparées ou non. Le T1 est généralement la plus petite typologie d'appartement avec le studio. Le studio étant un T1 avec une grande pièce principale qui intègre la cuisine sans aucune séparation.

Suivant cette même logique, les T2, T3, T4 et T5, logements dits « 2 pièces », « 3 pièces », « 4 pièces » et « 5 pièces » désignent des biens composés d'une pièce principale et de respectivement 1, 2 et 3 chambres, ainsi que d'une cuisine séparée, d'une salle de bains et des toilettes séparées ou non. Pour les T4 et T5, il n'est pas rare d'avoir un salon et une salle à manger, avec respectivement 2 et 3 chambres.

Pour être complet, la notion de T Bis (T1 Bis, T2 Bis ou T3 Bis) indique que l'une des pièces à vivre est suffisamment grande pour être séparée en deux zones distinctes.

Dans certains cas, c'est la lettre F (du F1 au F6) qui est mentionnée ; elle signifie « Fonction ». Historiquement, « Fonction » a précédé « Type », ce changement a été accompagné de quelques subtilités, peu connues et qui n'ont plus d'utilité.

Voici un tableau récapitulatif :

Type de logement	Définition
Studio	T1 avec cuisine non séparée
T1	1 pièce principale (à la fois chambre et salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T2	2 pièces (1 chambre + 1 salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T2 Bis	2 pièces (1 chambre + 1 salon) dont l'une est suffisamment grande pour être séparée en deux zones distinctes + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T3	3 pièces (2 chambres + 1 salon) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T3 Bis	3 pièces (2 chambres + 1 salon) dont l'une est suffisamment grande pour être séparée en deux zones distinctes + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T4	4 pièces (3 chambres + 1 salon/séjour OU 2 chambres + 1 salon + 1 salle à manger) + 1 cuisine + 1 salle de bains (avec WC séparés ou inclus)
T3 T4	T4 transformé en T3 en réunissant deux pièces pour en faire 1 grande
T5	5 pièces (4 chambres + 1 salon/séjour OU 3 chambres + 1 salon + 1 salle à manger) + 1 cuisine + 1 salle de bains ou + (avec WC séparés ou inclus)

LES NOTIONS DE SURFACE

Là, c'est la confusion générale.

En Belgique, il faut tout d'abord savoir où l'on se trouve dans le pays, il y a ensuite les m2 selon les certificateurs énergétiques, selon les permis de locations, selon les codes de logement, etc...

En matière de vente immobilière, il y aurait lieu de se baser sur la définition suivante :

- Surface brute habitable = le total de m2 bâtis considérés comme habitables, c'est-à-dire la surface des pièces d'habitation, en ce compris les cloisons, murs de façade et la moitié des murs mitoyens, hors caves, greniers et communs. La surface des pièces habitables sous combles se calcule en tenant compte d'une hauteur libre de 1,50 m sous toiture.

Ainsi, **en France, pour un immeuble équivalent, les m2 habitables annoncés sont inférieurs aux m2 belges, car, en France, on déduit les cloisons intérieures, etc. (= m2 balayables ou « m2 moquette » dans le langage courant), ce qui n'est pas le cas en Belgique.**

Personnellement, je suis plutôt partisan d'utiliser les notions de Surface Intra-Muros, s'approchant de la surface utile ou de la surface tapis (SIM) et Extra-Muros, comprenant notamment les murs et parois (SEM), telles que définies dans le Code de Mesurage des Surfaces.

Chaque pays dispose de ces propres règles légales ou coutumières ; c'est pourquoi un groupe de travail belgo-français regroupant des géomètres-experts indépendants, des représentants de l'administration du cadastre belge et des experts de la Commission européenne, soutenu par l'Ordre belge des géomètres-experts (ABEX), a été créé. Son objectif est, entre autres, une utilisation européenne voir internationale afin d'apporter de la transparence et une sécurité juridique tant aux acteurs qu'aux consommateurs.

Toujours est-il qu'**en France**, la situation est un peu plus claire ... ou pas.

Pour l'achat d'un bien en copropriété ou d'une maison neuve

Le calcul et la mention de la surface sera inévitable et obligatoire. On distingue la **surface habitable** (loi Boutin) de la **surface privative** (loi Carrez), **différente d'un point de vue légale et d'un point de vue technique.**

D'un point de vue légal, la superficie habitable se calcule dans tous les cas, alors que la superficie Carrez ne se calcule qu'en copropriété. La **superficie habitable** se mentionne dans un bail, alors que la superficie Carrez se mentionne **dans un acte de vente.**

D'un point de vue technique, la **superficie habitable** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres, et des parties d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Jusque-là, c'est la même définition technique que la loi Carrez.

Mais la différence fondamentale, c'est qu'il **n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, tous les sous-sols (y compris les caves), remises (y compris les garages), terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas (et volumes vitrés), locaux communs et autres dépendances des logements.**

Désignation	Superficie privative « Carrez »	Superficie habitable « Boutin »
Terrasses, balcons	Non	Non
Caves, garage, parking	Non	Non
Sous-sol autre que caves, garage, parking	Oui	Non
Combles aménagés	Oui	Oui
Combles non aménagés	Oui	Non
Grenier	Oui	Non
Réserve	Oui	Non
Remises	Oui	Non
Véranda	Oui	Non

Pour l'achat d'un autre bien

Ici, par contre, **le calcul et la mention dans le contrat de vente de la surface habitable « Loi Carrez » n'est pas obligatoire**. A priori, la surface annoncée est généralement la surface utile, qui prend donc en compte la moitié de la surface des annexes ; mais il n'est pas rare de trouver des annonces similaires avec des différences de m2. Et quand il y a qu'une seule annonce, on ne sait pas forcément de quels m2 il s'agit !

Bref, dans le cadre de votre recherche, si vous ne maîtrisez pas ces différentes notions de surface, je vous conseille de ne pas placer les m2 comme critères rédhibitoires.

LES DOCUMENTS OBLIGATOIRES ET LEURS CONSÉQUENCES

En Wallonie, afin de pouvoir vendre un bien immobilier, le vendeur a l'obligation de faire établir, à ses frais, par un professionnel certifié et de présenter à un acheteur un certain nombre de documents en fonction des caractéristiques de son bien ; dont notamment :

- Un procès-verbal de contrôle de l'installation électrique ;
- Un certificat de Performance Energétique du Bâtiment (PEB) ;
- Une attestation de contrôle d'étanchéité des citernes à Mazout (< ou = à 3.000 l) ;
- Un extrait de la Banque de Données de l'Etat des Sols (BDES).

En France, où l'on appelle ses documents obligatoires « **Dossier de diagnostic technique ou DDT** », cette obligation du vendeur est étendue et entraîne d'autres conséquences. Il est donc important d'y regarder avant de vous engager dans un achat ; d'autant plus que, côté pratique, contrairement à la Belgique, le notaire vous demandera à la signature du compromis de vente de parapher chaque page de tous ces diagnostics et le vendeur se voit exonéré de la garantie des vices cachés correspondants.

Concernant les **nouveaux logements**, les normes liées aux différents diagnostics, sont généralement **respectées et prises en compte lors de la construction**.

Voici un tableau récapitulatif des diagnostics, qui répond aux questions suivantes :

- Quoi?
- Quand ?
- Durée de validité ?
- Sanctions à l'égard du vendeur ?
- Et Obligations pour l'acquéreur ?

Diagnostic	Immeubles concernés	Durée de validité	Sanctions vendeurs	Obligations acheteurs
Amiante	Tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.	Illimitée, si pas de trace. 3 ans, si trace détectée. (si diagnostic avant 2013, à refaire en cas de vente, même si pas de trace.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante	Aucune
Assainissement non collectif	Tous les immeubles bâtis non raccordés au réseau public.	3 ans.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante	1 an pour mettre en conformité
Constat de risque d'exposition au PLOMB (CREP)	Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation construits avant le 1er janvier 1949.	Si présence de plomb supérieure à certains seuils : 1 an pour la vente. Sinon, illimitée.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante	Aucune
Electricité	Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.	3 ans maximum pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante	Aucune
Gaz	Immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectée(s) à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans ou dont le dernier certificat de conformité date de plus de 15 ans.	3 ans maximum pour l'état de l'installation intérieure, comme pour l'attestation de conformité en cas de travaux de rénovation.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante. + Possible diminution du prix, voire annulation de la vente.	Aucune
ERP	Tout type d'immeubles visés par un arrêté préfectoral précisant les communes concernées et la liste des risques prévisibles.	Moins de 6 mois avant la date de la promesse de vente.	Possible diminution du prix, voire annulation de la vente.	Aucune
Termites	Tous les immeubles bâtis en zones délimitées par arrêtés préfectoraux.	6 mois maximum. A refaire en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone d'infestation.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante	Aucune
DPE	Tous les immeubles bâtis sauf ceux listés à l'article R.134-1 du CCH.	10 ans. A refaire en cas de travaux substantiels notamment.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante	Aucune
Mérule	Tous les immeubles bâtis en zones délimitées par arrêtés préfectoraux.	Pas de durée fixée.	Pas d'exonération de la garantie des vices cachés correspondante	Aucune
Métrage (Carrez)	Tous les lots de copropriété à usage d'habitation ou commercial (sauf exceptions)	Permanente, sauf si modifications de la surface	Nullité de la vente en cas d'absence de mention. Demande de diminution du prix si erreur de surface de + de 5 %.	Aucune

Nouveauté 2020, le **DIAGNOSTIC BRUIT**

Depuis le 1er juin 2020, il est obligatoire et concerne actuellement uniquement les zones d'exposition au bruit des aéroports.

Le **DIAGNOSTIC ACOUSTIQUE** est lui encore facultatif et concerne toutes les nuisances sonores perceptibles dans le logement.

Il évalue le volume et la perception de 5 types de bruits dans le logement :

1. Les bruits émis par les équipements collectifs (ascenseur, canalisations, ...),
2. Les bruits aériens émanant de l'intérieur (conversations, télévisions, ...),
3. Les bruits aériens extérieurs (écoles, usines, commerces, circulation, train, avion, ...),
4. Les bruits d'impacts (chutes d'objets ou bruits de pas émanant des logements alentour, ...),
5. Et les bruits liés à la réverbération dans les parties communes.

Inutile de dire qu'il peut rassurer dans de nombreux cas.

LE DISPOSITIF TRACFIN

J'aborde ce dispositif à ce stade car vous allez y être confronté au moment de déposer une offre d'achat.

Dans la lutte contre le blanchiment d'argent, une cellule de renseignement financier rattachée au ministère des Finances et des Comptes publics a été mise en place et est appelée TRACFIN.

Avant de nouer une relation d'affaires ou d'assister un client dans la préparation ou la réalisation d'une transaction, les professionnels doivent **s'assurer de l'identité du client et, le cas échéant, du bénéficiaire effectif de l'opération** ; ils doivent vérifier celle-ci par des documents écrits officiels. Cette **obligation de vigilance** s'applique tout au long de la relation d'affaires.

En tant que clients, vous serez invités à fournir les informations et documents suivants :

Pour une personne physique

- copie d'une pièce d'identité en cours de validité, comportant photo et signature ;
- justificatif récent de domicile ;
- informations sur votre profession ;
- informations sur vos revenus et votre patrimoine (avis d'imposition).

Pour une personne morale

- extrait K bis de moins de 3 mois ;
- statuts à jour ;
- comptes certifiés du dernier exercice clos ;
- liste récente des actionnaires / associés personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de la société et copie de leur pièce d'identité ;
- copie de la pièce d'identité du représentant légal ou statutaire ;
- justificatif récent de domicile des personnes physiques détenant plus de 25 % des parts ou actions de société.

Pendant l'achat

LE COMPROMIS DE VENTE

Une fois votre offre acceptée, il faudra matérialiser cet accord par la signature d'un **compromis de vente**.

Pour cela, il vous sera **obligatoire de choisir un notaire français**, qu'il soit identique à celui du vendeur ou pas, cela n'a pas d'influence sur les frais.

Si vous le souhaitez, vous pouvez vous faire assister de votre notaire belge mais son intervention n'est pas indispensable.

Voici les principales différences par rapport à la Belgique :

Description précise

Dans le compromis de vente, une description précise du bien et de son contenu est réalisée.

Délai de rétractation

Pour l'achat d'un immeuble à usage d'habitation, vous bénéficierez d'un **délai de rétractation de 10 jours** depuis la loi Macron (7 jours auparavant). Pendant ce délai, vous avez donc droit de « sortir » de la vente et ce, sans motif.

Il commence à courir à compter du lendemain :

- de la première présentation de la lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) contenant le compromis signé.
- ou de la remise directe en main propre du compromis, contre récépissé, par le notaire, agent immobilier ou avocat (une remise en main propre n'est pas admise entre particuliers).

Inventaire du mobilier

Un **inventaire des équipements mobiliers** qui restent dans le logement et que l'acquéreur récupère sera réalisé et estimé car aucun frais de notaire n'est à payer sur cette partie ; en France, les éléments de cuisine et de salle de bains sont considérés comme mobilier.

Exemple :

Prix d'achat total du bien = 200.000 €

Valeur estimée du mobilier = 20.000 €

Les frais de notaire seront donc calculés sur une base de 180.000 €

Date limite de signature

Le jour de la signature du compromis, il est convenu et fixé, entre les parties, la date limite de signature de l'acte de vente définitif. Le délai entre les deux est d'environ 3 mois.

Les diagnostics

Comme présenté ci-avant, tous les diagnostics immobiliers fournis par le vendeur sont officiellement annexés au compromis ; vous devrez y apposer votre paraphe sur chacune des nombreuses pages.

Droit de préemption

Dans certains cas, en fonction de la zone dans laquelle se situe la propriété achetée, il est accordé différents droits de préemption en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions et opérations d'aménagement encadrées par la législation française.

En voici quelques exemples :

- Le droit de préemption rural et agricole (SAFER),

La SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) est un organisme sous tutelle des ministères de l'Agriculture et des Finances. Si le bien vendu comprend une partie en zone agricole, la SAFER est systématiquement informée par les notaires et dispose d'un droit de préemption, c'est-à-dire qu'elle peut acheter la partie du bien concernée en lieu et place de l'acquéreur initial et ensuite le revendre à une autre personne ; l'objectif de ce mécanisme est de garder la maîtrise sur les enjeux locaux. L'acquéreur initial aura donc le choix de stopper ou de continuer l'achat de la partie restante, s'il y en a une.

- Le droit de préemption urbain (DPU),
- Le droit de préemption exercé dans les zones d'aménagement différé (ZAD),
- Le droit de préemption des communes en cas d'aliénation à titre onéreux des fonds artisanaux, fonds de commerce et baux commerciaux,
- Le droit de préemption dans les espaces sensibles naturels créés par le département

Concrètement, si le bien est préemptable, le notaire se charge d'informer la collectivité publique de la signature du compromis de vente. Deux solutions possibles :

1. Si la collectivité locale décide de préempter, le notaire chargé de la rédaction de l'acte vérifie si les procédures sont respectées. En tant qu'acheteur, vous êtes donc évincé de la vente et ce, sans indemnité.
2. Si la collectivité renonce à préempter, la vente peut se faire en votre faveur.

Il vous est donc conseillé de solliciter les conseils de votre notaire en amont de la procédure afin ainsi d'éviter les risques de contentieux ou de blocage de la situation.

Coordonnées de l'intermédiaire

Si vous achetez par l'intermédiaire d'une agence immobilière, il sera également repris dans le compromis de vente ses coordonnées ainsi que le montant de ses honoraires, généralement à charge du vendeur.

Renseignements sur le financement

Si vous passez par un crédit pour financer votre achat, il sera demandé des renseignements précis sur celui-ci ; montant, taux, durée, ...

Signature à distance

Les moyens techniques permettent de nos jours d'effectuer les signatures de manière électronique et à distance ; cela facilite grandement les choses et permet d'éviter des déplacements.

LES FRAIS LIÉS À L'ACHAT

Afin de déterminer votre budget global, il est important de connaître les frais qui accompagnent votre achat immobilier.

Combien ?

En France, vous devez compter en moyenne **7-9 %** de frais à majorer sur le prix d'achat.

Que comprennent-ils ?

Souvent appelés frais de notaire, ils comprennent :

- La **rémunération du notaire** (= environ 1,5%),
- Les **débours** (ou frais divers) (= variable)
- Et les **droits d'enregistrements** (ou droit de mutation) (= 5,8% dans la majorité des départements).

Sur quel montant sont-ils calculés ?

Comme indiqué ci-avant, les frais sont calculés **uniquement sur la partie immobilière**, et non sur les équipements intérieurs.

Il est donc possible de **déduire** du prix de vente la **valeur de la cuisine équipée, de l'électroménager et autres mobiliers et équipements** qui sont inclus dans la vente (meubles, lustres, etc.).

Pour cela, il faut donc établir au préalable une estimation de la valeur de ces équipements en vous basant sur leur facture et date d'achat, et le mentionner dans le compromis de vente.

Et pour un bien neuf ?

Si vous décidez d'acheter un **bien neuf**, c'est différent.

Vous devrez payer en plus du prix de vente et calculé sur base de celui-ci :

- **20 % pour la TVA ;**
- **Et 0,715 % pour les droits d'enregistrement.**

Et les frais d'agence ?

Si vous achetez par l'intermédiaire d'une agence immobilière, le prix de vente affiché est généralement **frais d'agence inclus** (FAI). Il convient tout de même de s'assurer que cela est bien le cas.

Et c'est tout ?

D'autres frais peuvent découler en cas de financement et, plus précisément, des frais d'inscription hypothécaire.

Pas de réduction ?

Il n'y a donc pas de réduction pour maison « modeste » comme cela peut être le cas en Belgique si le revenu cadastral est inférieur à un certain montant.

En revanche, dans certaines situations, le notaire peut accorder une réduction sur la partie de ses honoraires. Pas d'emballement, celle-ci reste minime.

Observation

On remarque que la réflexion sur le calcul des frais est différente entre les deux pays ;

- En **Belgique**, les **frais seront moindres** si l'achat concerne une **maison dite modeste**.
- Tandis qu'en **France**, plus le **prix d'acquisition est élevé**, plus les **frais sont moindres**.

LE FINANCEMENT

Si vous achetez en **fonds propres**, mis à part les mesures anti-blanchiment à respecter, la formalité est beaucoup plus **simple**.

Si vous devez passer par un financement, les choses se corsent ;-) et la procédure peut s'avérer longue et fastidieuse.

Voici quelques solutions :

Via un crédit contracté en Belgique

Avantage : **simplification des démarches administratives**. En effet, votre solvabilité est facilement vérifiable par une banque belge.

Inconvénient : pour octroyer un financement, une banque demande des garanties, ne pouvant pas prendre une hypothèque sur le bien acheté en France, il faudra dès lors leur **fournir d'autres garanties** telles une hypothèque d'un bien situé en Belgique, un nantissement d'un portefeuille ou autres.

Via un crédit contracté en France

Des offres de crédits immobiliers destinées aux non-résidents ont été développées au cours des dernières années.

Avantage: à l'inverse, dans ce cas, le bien que vous souhaitez acquérir sera **hypothéqué facilement**. Inconvénient : par contre, les démarches administratives seront plus fastidieuses car la banque locale ne peut consulter directement votre salaire et votre patrimoine belge. Les délais d'obtention du crédit sont donc généralement plus longs.

La solution idéale serait peut-être de faire confiance à un organisme financier ayant des succursales à la fois en Belgique et en France. De cette manière, vous pourrez financer votre achat depuis la Belgique en ayant une agence à proximité de votre seconde résidence.

#BelgiqueFrance

- Délais de rétraction de 10 jours
- Frais liés à l'achat de 7-9%

Après l'achat

LES TAXES ET AUTRES IMPÔTS LOCAUX

Comme dans chaque pays, il existe des taxes, appelées impôts locaux en France, qui contribuent au budget des communes, des départements, des intercommunalités ou encore des syndicats de communes.

Elles permettent de financer les aménagements urbains, la collecte des ordures, de contribuer aux modernisations ou développements des réseaux de transports.

Voici une liste non-exhaustive des différents impôts locaux :

- Taxe foncière sur les propriétés bâties et non-bâties
- Taxe d'habitation
- Taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères (TEOM)
- Contribution à l'audiovisuel public
- Taxe spéciale d'équipement (TSE)
- Taxe sur les logements vacants (TLV)
- Taxe d'aménagement
- Taxe pour frais de chambre d'agriculture

En matière immobilière pure, les plus connues sont la **taxe foncière** et la **taxe habitation** qui sont, en quelque sorte, l'**équivalent du précompte immobilier, basé sur le revenu cadastral** en Belgique.

LA TAXE FONCIÈRE

La taxe foncière est **due par le propriétaire**, des propriétés bâties et non bâties. Celle-ci dépend de la valeur locative du logement acheté et des taux d'imposition qui varie en fonction de la commune dans laquelle se situe le bien.

Combien ?

La base d'imposition de la taxe foncière est égale à 50 % de la valeur locative cadastrale du bien (80% pour les propriétés non bâties). La valeur locative est déterminée à partir d'un tarif communal faisant référence aux loyers. Cette valeur est réactualisée chaque année, par le biais d'un coefficient de revalorisation voté par le Parlement dans la loi de Finances. Des réductions sont possibles dans certains cas.

LA TAXE D'HABITATION

La taxe d'habitation est **due par l'occupant**, qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant à titre gratuit (toute personne ayant la disposition ou la jouissance à titre privatif des locaux).

- Si vous occupez votre bien personnellement en résidence principale ou secondaire, vous devrez payer cette taxe.
- Si une autre personne occupe officiellement votre bien, cet impôt sera payable par cette autre personne.

Pour la résidence principale

Depuis une modification de la loi en 2018, cette taxe baisse progressivement pour 80 % des Français, qui ne la paie plus à compter de 2020. Pour les 20 % des ménages restants, la suppression de la taxe d'habitation se déploiera jusqu'en 2023, date à laquelle plus aucun foyer ne paiera de taxe d'habitation sur sa résidence principale.

Combien ?

Le mode de calcul de l'impôt associe valeur cadastrale et taux votés par les collectivités territoriales.

- La taxe d'habitation est calculée sur la valeur locative nette. La valeur locative nette est égale à la valeur locative cadastrale du local diminuée, s'il s'agit de votre résidence principale, d'abattements obligatoires (pour charges de famille) ou facultatifs (en fonction du revenu, d'un handicap ou d'une invalidité...).
- Sur cette valeur locative nette, s'appliquent les taux votés par la commune et éventuellement par l'intercommunalité ou calculés par l'administration pour les syndicats intercommunaux, les taxes spéciales d'équipement et la taxe GEMAPI.

LA TAXE D'ENLÈVEMENT SUR LES ORDURES MÉNAGÈRES

La taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères (TEOM) fait partie des impôts locaux ; ce sont les communautés de communes qui décident de les appeler soit à part, soit en même temps que la taxe foncière. Il est donc possible que son montant figure sur le même avis d'imposition et que les contribuables s'acquittent des deux impôts en un seul paiement. Elle sert à financer la collecte des déchets des ménages.

Combien ?

Le calcul s'effectue à partir de la moitié de la valeur cadastrale (plafonnée dans certaines limites) multipliée par un taux librement fixé par la commune. Des montants annexes peuvent s'ajouter à cette somme :

- des frais de gestion de la fiscalité locale
- d'éventuelles parts additionnelles d'incitation à baisser et trier les déchets

À noter qu'il est possible dans certains cas d'effectuer une **demande de réduction** ou de décharge de TEOM. Pour cela, votre propriété doit respecter les conditions suivantes :

- être inoccupée pour une raison indépendante à votre volonté
- être inoccupée pour une durée d'au moins 3 mois
- être inoccupée en partie ou en totalité

LA CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC

La contribution est **due par le détenteur d'un appareil permettant la réception de la télévision** au sens large du terme.

Il s'agit d'une **taxe collectée au bénéfice des groupes publics France Télévisions** (chargés des chaînes de télévision nationales et outre-mer et des radios outre-mer) et Radio France (chargée des radios nationales), **de la société Arte France** (société d'édition de programmes codétenrice de la chaîne Arte), **de France Médias Monde** (France 24, RFI, Monte Carlo Doualiya), **de TV5 Monde et enfin de l'INA** (chargé de la sauvegarde des archives audiovisuelles)

Le paiement intervenait en même temps que la taxe d'habitation. Son montant figurait d'ailleurs dans le même avis d'imposition. Les deux taxes se payaient donc en une seule fois.

Combien ?

Le montant de la redevance audiovisuelle en 2020 est de **138 euros** en France métropolitaine.

Attention : La disparition de la taxe habitation n'a pas entraîné la disparition de cette contribution ; celle-ci est donc toujours due.

LA TAXE SPÉCIALE D'ÉQUIPEMENT (TSE)

Les taxes spéciales d'équipement peuvent s'ajouter aux taxes foncières, taxe d'habitation et la CFE (Contribution Foncière des Entreprises).

Elles sont mises en place dans certaines régions de France et notamment à Paris.

Les contribuables exonérées de l'une de ces taxes sont aussi exonérés de taxe d'équipement.

Elle permet de **financer des travaux d'équipement pour des établissements publics régionaux ou pour l'aménagement d'espaces urbains**. Elle est due pour l'année entière dès lors que le contribuable remplit les conditions prévues pour l'imposition au 1er janvier.

Combien ?

*La taxe spéciale d'équipement est généralement perçue par des établissements publics fonciers. Ils ne peuvent instituer une taxe supérieure à **20 € par habitant**.*

TAXES SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

Dans certaines communes, une taxe est due si vous êtes propriétaire ou usufruitier d'un **logement vacant depuis plus d'un an**.

Logements non concernés par la TLV :

- Si le logement n'est pas à usage d'habitation, vous n'avez pas à payer la TLV.
- De même, vous n'avez pas à payer la TLV quand le logement nécessite des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement.

Vous n'avez pas non plus à payer la TLV dans les cas suivants :

- Logement vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur)
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

Combien ?

La TLV est basée sur la valeur locative du logement (comme la taxe d'habitation).

Le taux appliqué est 12,5 % la 1re année et de 25 % les années suivantes.

TAXE D'AMÉNAGEMENT

La taxe d'aménagement est un impôt local perçue par la commune, le département et la région sur toutes les opérations de **construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments** que vous pouvez faire sur votre terrain dès lors qu'elles nécessitent une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou autorisation préalable).

La taxe d'aménagement est due pour toutes les surfaces de plancher des constructions closes et couvertes dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles et les caves.

Les abris de jardin (même démontables) ou tout autre annexe que vous seriez susceptible de construire à l'extérieur de votre maison entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement.

Les bâtiments non couverts tels les terrasses ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas sont exclus de la surface taxable.

Certains aménagements comme les piscines et les panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

Combien ?

Pour calculer le montant de la taxe d'aménagement, il faut multiplier la surface taxable par la valeur déterminée par m² de surface, puis multiplier ce résultat par le taux voté par la collectivité territoriale.

Les valeurs annuelles par m2 de surface sont définies par arrêté. En 2020, les montants fixés sont les suivants :

- 759 € par m2 en province, hors Île-De-France
- 860 € par m2 en Île-De-France

Les piscines et les panneaux solaires font l'objet d'une taxation forfaitaire spécifique :

- 200 € par m2 de piscine
- 10 € par m2 de surface panneau

Les taux de la taxe d'aménagement sont établis par les collectivités territoriales.

Le ministère de la cohésion sociale et des territoires a élaboré un outil de recherche permettant de trouver les taux nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement via un simulateur. Il existe des réductions et des exonérations.

TAXE POUR FRAIS DE CHAMBRE D'AGRICULTURE

Elle est due sur les **propriétés non bâties** et est une taxe additionnelle à la taxe foncière. Comme son nom l'indique, elle permet de financer les chambres d'agriculture. Son calcul est identique à celui de la taxe foncière.

Combien ?

La base d'imposition est donc la valeur locative abattue de 20 % du dit bien.

Le montant de la taxe est obtenu en multipliant le taux annuel déterminé par les chambres d'agriculture et la base imposable.

LES CONSOMMATIONS

A moins d'acheter une cabane au milieu des bois et de vivre en autonomie énergétique, vous serez contraint à payer vos fournitures.

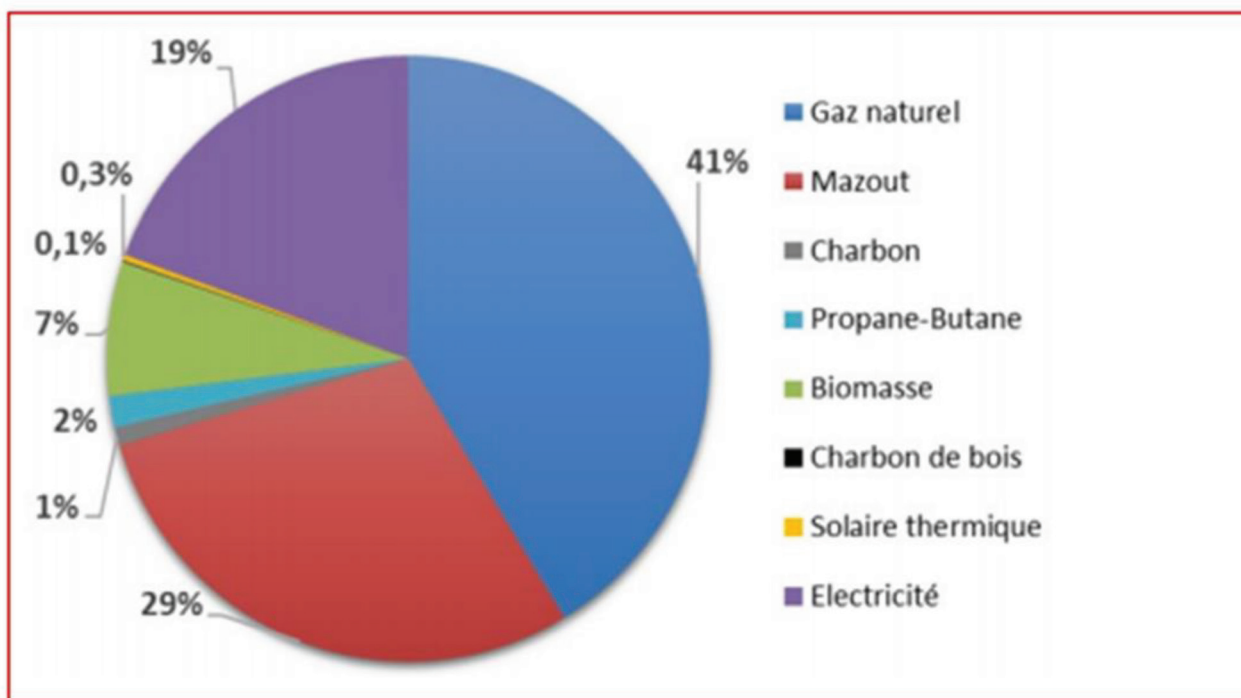
CHAUFFAGE

La part du chauffage dans la consommation énergétique des ménages fluctue selon les conditions climatiques et représente 75 % de la dépense énergétique d'un ménage en Belgique dans un climat tempéré où l'utilisation d'énergie pour le refroidissement est très faible (0,1 %).

L'élément géographique est donc également à mettre dans la balance pour le calcul.

En France, l'électricité est l'énergie la plus utilisée avec 47 % de part de marché en maison individuelle en France en 2017 (Gaz 23 % - Mazout (appelé Fioul) 16 % - Bois 14 %).

Alors qu'en Belgique, cette source d'énergie était généralement évitée et ne représente que 19 % la même année.



Source : Bilan énergétiques annuels (2017)

Pourquoi ?

La principale raison est son prix.

Au 1er semestre 2020, il était de 0,1765 €/KWh.

En comparaison, en Belgique, il était de 0,2839 €/KWh, soit 60 % supérieur.

Par contre, les autres énergies sont plus chères en France.

- Gaz Naturel : au 1er semestre 2017 : 0,0736 €/KWh ; contre 0,0554 €/KWh en Belgique.
- Mazout/Fioul : au 22/04/2020 : 0,717 €/l ; contre 0,4014 €/l en Belgique.

NEWS au 25 novembre 2020 : Vers une fin du chauffage au Gaz ?

Le Gouvernement, via la ministre de la transition écologique, souhaite abaisser le seuil des émissions CO₂ à l'été 2021 ; ce seuil rendrait quasiment impossible l'installation d'une chaudière à gaz dans les maisons individuelles ! Pour les logements collectifs, cela rentrerait en vigueur en 2024.

Cette nouvelle disposition irait à l'encontre des dispositions précédentes en 2012 qui favorisait ce type de combustible.

L'électricité serait alors privilégiée.

EAU

Le prix moyen du m³ est de 3,92 € ; pour 5,2 € en Belgique, soit 30 % en plus.

TELECOM

Sur un abonnement téléphone mobile, il faut compter un prix inférieur de 50 % en faveur de la France.

Sur un pack comprenant l'Internet, la téléphonie fixe et la télévision, la différence en faveur de la France est de 30 % ; +/- 60 € pour +/- 79 € en Belgique.

ASSURANCE HABITATION

Le prix moyen d'une assurance habitation est de 285 € par an.

TABLEAU RÉCAPITULATIF

	FRANCE	BELGIQUE	±
Electricité	0,1765 €/Kwh	0,2839 €/Kwh	60 %
Chauffage électrique	0,1765 €/Kwh	0,2839 €/Kwh	60 %
Chauffage au gaz naturel	0,0736 €/Kwh	0,0554 €/Kwh	30 %
Chauffage au mazout / fioul	0,717 €/l	0,4014 €/l	44 %
Eau	3,92 €/m ³	5,2 €/m ³	30 %
Télécom - Mobile	+/- 20 €/mois	+/- 40 €/mois	50 %
Télécom - Pack	+/- 60 €/mois	+/- 79 €/mois	30 %
Assurance habitation	+/- 285 €/an		

FAIRE CONSTRUIRE

« Pas d'architecte si moins de 150m² au sol »

Vous souhaitez construire ? Voici quelques petites nuances par rapport à la Belgique.

Terrain constructible

Dans les vérifications préalables afin que le terrain corresponde bien au projet immobilier que vous envisagez et, notamment, par rapport aux contraintes d'urbanisme mises en place dans la région ; on parle de terrain constructible.

Rendre un terrain constructible

Sachez qu'il est possible de modifier la constructibilité d'un terrain. Ainsi, vous pouvez très bien posséder ou acquérir un terrain non-constructible, puis suivre une procédure bien précise pour le rendre constructible par la suite. Cependant, cette démarche peut s'avérer complexe et la principale difficulté est directement liée à la nature du terrain lui-même (sa localisation, son zonage, ses sols, les bâtiments déjà en place).

Permis de construire

Sauf cas exceptionnel, toute personne souhaitant bâtir une maison sur un terrain doit solliciter un permis de construire destiné à vérifier que le projet est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Recours à un architecte obligatoire

A la différence de chez nous, le recours à un architecte n'est pas obligatoire si la surface de plancher ou l'emprise au sol de la future construction est **inférieure à 150 m²**.

Le propriétaire **peut dessiner seul** les plans de sa maison... mais cela, à ses risques et périls.

En effet, l'avantage de s'attacher les services d'un architecte est sa **responsabilité** des éventuels vices de construction durant une période de **10 ans** après l'achèvement des travaux.

INCIDENCES FISCALES

Acheter en France, que ce soit en première ou en seconde résidence, aura des incidences fiscales. Vous trouverez ci-dessous des éléments de réponses qui seront à affiner au cas par cas.

Si vous avez décidé de vous expatrier mais que vous n'êtes pas certain de vouloir le faire de manière définitive (par exemple : pour raisons professionnelles, pour raisons privées, pour vos études ou autres), sachez que, sous certaines conditions qui varient selon les raisons de votre départ, vous pouvez maintenir votre résidence principale en Belgique durant une période limitée.

INCIDENCES FISCALES - SECONDE RÉSIDENCE

Vous avez choisi d'acquérir une propriété pour en faire votre seconde résidence. Voici quelques points sur lesquels attirer votre attention

Impôt sur la résidence secondaire

NOUVEAUTE 2021

Les Belges possédant un bien immobilier à l'étranger seront dorénavant taxés sur le revenu cadastral qui leur sera attribué par l'administration Mesures et Évaluations du SPF Finances.

Cette nouveauté fait suite à une condamnation de la Belgique par la Cour de Justice de l'Union Européenne le 12 novembre 2020 ; en effet, cette dernière a qualifié de « traitement inégal » du fait que la base imposable était calculée à partir de la valeur cadastrale du bien immobilier en ce qui concerne les biens situés en Belgique, et sur la valeur locative réelle pour les propriétés situées à l'étranger ; cette dernière étant généralement bien plus élevée que le revenu cadastral.

La Belgique devait donc faire le choix de l'un ou de l'autre système d'imposition.

Par contre, pour assurer une équité de traitement, l'impôt étranger ne sera plus déductible du revenu immobilier étranger.

Quid dans la pratique pour la détermination de ce revenu cadastral ?

Le SPF Finances est actuellement occupé à la mise en place de cette nouvelle mission et traitera votre déclaration à partir de juin 2021.

1. Êtes-vous propriétaire d'un bien immobilier acquis avant le 1^{er} janvier 2021?

Vous pourrez introduire la déclaration nécessaire pour l'établissement du revenu cadastral à partir de juin. Vous ne devez donc rien faire entre-temps. De plus l'Administration Mesures et Évaluations prendra elle-même contact avec vous si vous avez renseigné dans votre dernière déclaration IPP (impôt des personnes physiques) des revenus immobiliers de biens situés à l'étranger.

Vous pourrez introduire la demande via MyMinfin ou via un formulaire qui sera disponible sur le site-web du SPF Finances. Vous pouvez également demander ce formulaire par mail à l'adresse foreigncad@minfin.fed.be (link sends e-mail) ou par écrit à l'adresse postale « Administration Mesures et Évaluations – Cellule RC étranger – Boulevard du roi Albert II 33, bte 459 – 1030 Bruxelles ».

2. Avez-vous acquis un bien immobilier à l'étranger après le 1^{er} janvier 2021 ?

Vous devez alors le déclarer spontanément dans les 4 mois de l'acquisition.

Pour ce faire, vous :

- Demandez un formulaire de déclaration par courrier à l'adresse postale « Administration Mesures et Evaluations – Cellule RC étranger – Boulevard du roi Albert II 33, bte 459 – 1030 Bruxelles »
- Envoyez un e-mail à l'adresse foreigncad@minfin.fed.be (link sends e-mail)
- Introduisez la déclaration en ligne sur MyMinFin.be (disponible à partir du mois de juin donc pas d'application pour des acquisitions faites début 2021).

À la suite de votre demande spontanée, il vous sera possible de déclarer la valeur de votre bien à partir de juin 2021.

Toutefois, si l'objet de votre mail porte sur la déclaration de la nouvelle acquisition d'un bien, veuillez noter que c'est la date d'envoi de votre mail qui sera retenue comme date de déclaration ; le délai légal de 4 mois est donc considéré comme étant respecté.

Revenus immobiliers dans l'IPP

Le nouveau revenu cadastral de votre bien immobilier situé à l'étranger sera utilisé à partir de la déclaration IPP que vous devez introduire en 2022 (pour vos revenus de l'année 2021) afin de déterminer vos revenus immobiliers. Par conséquent, rien ne change pour votre déclaration IPP que vous devez introduire cette année (pour vos revenus de l'année 2020).

Source : SPF Finances – 08/03/2021

Avant 2021, les Belges qui possédaient une résidence secondaire en France devaient payer un impôt en Belgique sur cette maison.

Combien ?

- > Si la maison était **louée**, en déclarant la **valeur réelle de la location**.
- > Si elle n'était **pas louée**, en déclarant la **valeur locative brute**.

La valeur locative brute pouvait être déterminée en partant de la base d'imposition qui est reprise sur l'avis d'imposition de la taxe foncière française, multiplié par deux.

*Les deux valeurs devaient être **diminuées des taxes foncières** afin de ne pas être doublement imposées.*

Cette valeur pouvait être obtenue auprès de l'administration fiscale française.

Location saisonnière

Afin de couvrir certains frais ou de rentabiliser votre investissement, vous avez la possibilité de mettre en location votre propriété et de faire de la location saisonnière.

Sachez que près de 40% des propriétaires recourent à la location de leur résidence secondaire ; soit seul ou via un professionnel du secteur.

Depuis quelques années, de nombreux particuliers utilisent la plateforme AIRBNB.

Si la location fait partie de vos projets avant l'achat, il y a donc lieu de vous renseigner si cela est possible avant de finaliser votre achat, d'être conscient des démarches à réaliser et des incidences fiscales qui peuvent en découler.

Attention aux démarches préalables

Avant de vous lancer, il est important de faire les quelques vérifications suivantes :

Est-ce que la copropriété et/ou la mairie le permet ?

La mairie demandera peut-être la réalisation de démarches spéciales.

Il faudra notamment faire une **déclaration en mairie** qui vous fournira un numéro à mentionner dans vos annonces (ne pas déclarer votre logement en mairie est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 5 000 €). Il vous faudra également faire des **démarches auprès des impôts**. Il vous est également possible de faire une **demande de classement** de meublé de tourisme (de 1 à 5 étoiles). Cela permet également de bénéficier de **certaines avantages fiscaux** (exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, abattement forfaitaire sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises).

Est-ce que votre logement comprend au minimum les éléments suivants ?

- Un lit comprenant une couverture ;
- Des rideaux s'il n'y a pas de volets ;
- Des plaques de cuisson et un four ;
- Un réfrigérateur ;
- De la vaisselle ;
- Une table et des chaises ;
- Des étagères de rangement ;
- Des lampes ;
- Du matériel d'entretien ménager (aspirateur, balai).

Est-ce que votre logement est sécurisé ? (Électricité, gaz, incendie, ...)

Si vous louez une maison avec piscine, celle-ci doit être sécurisée, comme l'exige la Loi, à l'aide de l'un des 4 dispositifs de sécurité validés par l'Association française de normalisation (Afnor) : barrière, système d'alarme, couverture ou abris.

Est-ce que vous disposez du diagnostic obligatoire « état des servitudes « risques » et d'information sur les sols » (ESRIS) ?

Celui-ci doit être communiqué au locataire préalablement à son arrivée dans les lieux.

Avez-vous la capacité de faire face, le cas échéant, aux réparations vous incombant pendant la location ?

Il est donc important d'avoir des contacts (amicaux ou professionnels) sur place. Les réparations locatives, sont, en revanche, à la charge du locataire.

Disposez-vous d'un état descriptif du logement et de son environnement ?

Celui-ci doit obligatoirement être remis au locataire et doit être précis et détaillé : informations sur les équipements, l'extérieur du logement ou encore sur la proximité du logement par rapport aux commerces. Il faut éviter les approximations pouvant donner lieu à un conflit ultérieur comme « en bord de mer » si la mer est à 1 km. Indiquez simplement : « mer accessible à pied, à 1 km. »

Sanctions :

- Si le descriptif est **non remis** -> amende pouvant atteindre 1.500 €.
- Si le descriptif remis est **incorrect** -> amende pouvant atteindre 3.750 €.

Disposez-vous d'un contrat de bail ?

Ce contrat n'est pas encadré par une loi mais doit être signé par les deux parties, et mentionner plusieurs informations :

- L'identité et l'adresse des deux parties ;
- L'adresse du logement loué ;
- La période de location, avec détail sur les heures d'arrivée et de départ ;
- Le nombre de personnes qui occuperont le logement ;
- Le prix du loyer (charges comprises) et le montant de la taxe de séjour ;
- Le mode de paiement choisi (virement bancaire, chèque...) ;
- Les arrhes ou l'acompte versés (souvent 25 % du loyer, mais ce montant est libre) ;
- Le montant du dépôt de garantie versé et son mode de restitution ; o Le prix éventuel de services proposés (ménage, par exemple).

Il peut également contenir des clauses particulières, à condition qu'elles soient licites.

Attention, la durée maximale d'une location saisonnière est de 3 mois.

Disposez-vous d'un état des lieux ?

Pas obligatoire mais vivement conseillé ! Faire un état des lieux d'entrée, puis, au terme de la location, un état des lieux de sortie, est judicieux afin de pouvoir relever les potentiels manquements du locataire pendant la location.

Faire appel à un intermédiaire

Si vous faites appel à un intermédiaire (personne se chargeant de l'entremise ou de la négociation, ou mettant à votre disposition une plateforme numérique), celui-ci doit vous informer sur vos obligations (déclaration, voire demande de changement d'usage).

Avant la publication ou la mise en ligne de l'annonce de location, vous devez fournir à cet intermédiaire une attestation sur l'honneur indiquant :

- que vous avez bien rempli ces obligations préalables (déclaration, voire autorisation de changement d'usage),
- que le logement n'est pas votre résidence principale,
- et le numéro de déclaration du logement (si la mairie en attribue).

Taxe de séjour

Dans certaines communes, vous devrez collecter la taxe de séjour auprès du vacancier et la reverser à la commune.

À partir du 1er janvier 2019, si vous faites appel à une plateforme internet comme intermédiaire de paiement, la collecte de la **taxe de séjour au réel** lui revient.

Taxation des revenus locatifs

Si les recettes annuelles de la location sont supérieures à 23.000 €, des **cotisations sociales** devront être payées. Quoi qu'il en soit, vous devrez déclarer chaque année ces recettes à l'administration fiscale dans votre déclaration de revenus.

Par contre, s'il s'agit de la location de chambres d'hôtes, les seuils sont différents.

La France et la Belgique ayant conclu une **convention préventive de double imposition**, le bien immobilier est imposé en France et exonéré en Belgique.

Il est important de signaler que le fisc belge tient compte des revenus étrangers pour déterminer le taux d'imposition applicable sur vos autres revenus.

En matière de location de meublé, il existe 2 statuts :

- loueur en meublé non professionnel (LMNP)
- loueur en meublé professionnel (LMP)

Dans la plupart des cas, le propriétaire-bailleur opte pour le premier statut.

Dans ce cadre, vous pouvez choisir entre :

- le **régime forfaitaire**, vous serez alors imposé sur la moitié de vos loyers.
- ou le **régime réel**, vous pourrez déduire les charges (travaux, intérêts d'emprunt, etc.) de vos recettes locatives et vous pouvez pratiquer des amortissements en déduisant des loyers, lorsque vous les déclarez au fisc, une partie du prix des différents éléments du logement (amortissement par composants des murs, de la façade, des éléments d'équipement et même des meubles). L'idée est de déduire l'ensemble des dépenses des recettes pour que ces dernières baissent. Un mécanisme qui permet de réduire la base imposable, et donc l'imposition.

Vous êtes considéré comme loueur non professionnel si au moins l'une des conditions suivantes est remplie :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer sont inférieures à 23 000 € ;
- ces recettes sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC ...).

Si ce n'est pas le cas, vous serez alors considéré comme loueur en meublé professionnel avec un régime d'imposition différent.

INCIDENCES FISCALES - RÉSIDENCE PRINCIPALE

Vous avez choisi d'acquérir une propriété à titre de résidence principale.

La notion de résidence fiscale et de non-résident est importante en matière d'impôt. En effet, si les personnes ayant leur résidence fiscale en France sont imposables sur la totalité de leurs revenus, quelle qu'en soit la source et même s'ils proviennent de l'étranger, les non-résidents ne sont imposés que sur leurs revenus de source française.

Qu'en est-il si vous continuez à travailler en Belgique ? et si vous êtes pensionné ? et si vous êtes demandeur d'emploi.

Vous devrez bien entendu **prévenir la commune que vous quittez la Belgique**. Idéalement, il convient également de prévenir l'ambassade qui vous permettra d'obtenir une nouvelle carte d'identité ou d'autres documents officiels, de bénéficier d'une assistance en cas de problème grave, etc.

Et votre sécurité sociale ?

Certains droits sociaux belges peuvent être « exportés » à l'étranger, du moins dans les pays avec lesquels la Belgique a conclu des conventions spécifiques.

Une application créée sur le site internet de la Sécurité Sociale vous informe très précisément au sujet de vos droits à la sécurité sociale à l'étranger, selon votre statut, votre nationalité et votre futur pays de résidence.

Les avantages de la résidence principale

Exonération de l'impôt sur la plus-value

Acheter une résidence principale permet d'être exonéré de l'impôt sur la plus-value immobilière en cas de revente.

Peu importe le montant de la plus-value, et la durée d'occupation du bien le propriétaire ne payera aucun impôt s'il réalise une plus-value immobilière au moment de la vente.

Bénéficiaire d'aides financières

Il est possible de bénéficier de différentes aides financières pour l'achat ou les travaux de sa nouvelle maison. L'État a mis en place de nombreuses aides au logement dont certaines ne sont accessibles que lorsqu'il s'agit d'une résidence principale.

Pour financer l'achat de sa résidence principale, il y a principalement le prêt à taux zéro qui est un crédit gratuit pour l'achat d'un logement neuf accessible sous certaines conditions de ressources. Il existe également différents crédits d'impôts ou subventions qui ne bénéficient qu'aux travaux réalisés dans une résidence principale : Le crédit d'impôt développement durable et la prime de 1 335 € pour des travaux de rénovation énergétique. Le crédit d'impôt pour l'adaptation du logement pour les personnes âgées ou handicapées.

Réduire la valeur de son patrimoine déclarée pour l'ISF

Pour ceux qui disposent d'un patrimoine important, il faut faire une déclaration de la valeur de ce patrimoine aux impôts dans le cadre de l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (l'ISF). Les biens immobiliers sont déclarés pour l'ISF en fonction de leur valeur vénale, c'est-à-dire de leur valeur actuelle sur le marché immobilier. Pour le bien immobilier que vous déclarez en résidence principale, vous bénéficiez d'un abattement de 30 % de sa valeur et n'en déclarez donc que 70 % de sa valeur pour l'estimation de votre patrimoine.

VOUS RESIDEZ EN FRANCE ET TRAVAILLEZ EN BELGIQUE

La France et la Belgique ont conclu une convention fiscale bilatérale, son but est la protection contre la double imposition des revenus.

Sachez que jusqu'en 2012, il existait un statut fiscal particulier pour les travailleurs transfrontaliers. Seules les personnes bénéficiant du statut avant le 1er janvier 2012 peuvent conserver ce statut et payer leur impôt en France jusqu'en 2033.

Je ne vais donc pas développer ce statut dans le présent chapitre.

Quelles sont les démarches à effectuer ?

Auprès de l'administration fiscale belge

Un précompte professionnel est retenu tous les mois sur les salaires par l'employeur (retenue à la source). Il s'agit d'une avance sur l'impôt. Les démarches sont effectuées par l'employeur.

Chaque année, vous devez remplir un formulaire de déclaration d'impôts des non-résidents / personnes physiques. Son envoi est en principe automatique, cependant si vous ne le recevez pas, vous devez en faire la demande auprès du bureau de taxation compétent.

En tant que salarié non-résident, le bureau de taxation compétent est déterminé par le lieu du siège social de votre employeur.

Auprès du Centre des impôts français

Le fait d'être imposé en Belgique ne vous dispense pas de remplir une déclaration en France.

Chaque année, vous devez déclarer vos revenus perçus en Belgique au moyen de votre déclaration des revenus. Il s'agit d'une obligation légale.

VOUS ÊTES INDÉPENDANT

En tant que citoyen de l'Espace économique européen, vous pouvez vous installer et travailler librement en France, seuls ou accompagnés de votre famille.

L'inscription et les premières démarches sont à effectuer dans un des Centres de formalités des entreprises (CFE) du département où va s'exercer l'activité :

- Chambre de commerce et d'industrie ou Greffe du tribunal de commerce pour les commerçants;
- Chambre de métiers et de l'artisanat pour les artisans ;
- Urssaf pour les professions libérales.

C'est auprès du CFE que s'effectue le choix de l'organisme d'assurance maladie obligatoire conventionné par le RSI, Régime Social des Indépendants.

Le RSI gère l'affiliation des assurés, le recouvrement des cotisations et le versement des prestations santé (pour l'ensemble des assurés) et retraite pour les artisans et les commerçants.

Pour les artisans et commerçants, le RSI recouvre en plus les cotisations suivantes :

- allocations familiales ;
- CSG-CRDS ;
- formation professionnelle (pour les commerçants).

Attention, l'exercice de certaines activités est lié à des conditions de diplômes ou d'expérience professionnelle.

Si vous exercez des activités en qualité d'**indépendant dans plusieurs Etats Membres**, l'Etat compétent sera alors déterminé par le lieu de votre résidence pour autant que vous y exercez «une partie substantielle de vos activités».

A défaut, c'est l'Etat dans lequel se situe le «centre d'intérêts de vos activités» qui sera compétent.

Exemple :

Un indépendant exerce ses activités en France, en Belgique et en Italie. Si sa résidence est en France et qu'il y exerce une partie substantielle de ses activités, il ne sera assujéti qu'en France. Les cotisations sociales sont calculées en France sur base de l'ensemble des revenus recueillis dans les trois pays.

Vous êtes salarié dans un Etat et indépendant dans un autre.

L'Etat compétent sera l'Etat Membre dans lequel vous exercez vos activités salariées. Vous serez donc soumis, pour vos deux activités, à la législation d'un seul pays, celui où est exercée votre activité salariée.

Exemple :

Une activité indépendante en Belgique et une activité salariée en France. Pour l'activité salariée ET pour l'activité indépendante, le travailleur est assujéti en France et soumis au Statut Social Français. L'Inasti (Institut National d'Assurances Sociales pour Travailleurs Indépendants en Belgique) devra être informé de cette situation afin de pouvoir communiquer ses revenus à l'organisme de liaison français.

Ces dernières règles sont entrées en vigueur en date du 1^{er} mai 2010.

VOUS ÊTES PENSIONNÉ

Si vous déménagez à l'étranger, vous devez accomplir des démarches pour continuer à bénéficier du paiement de votre pension à l'étranger sans interruption.

Vous devez **informer le SPF des Pensions de votre déménagement**, 2 mois avant votre départ, par une lettre signée personnellement en y mentionnant notamment la date de votre départ et votre nouvelle adresse.

Par la suite, en principe, vous serez notamment tenu de **remplir un certificat de vie à intervalles réguliers**, à l'aide d'un formulaire délivré par votre organisme de pension. Dans le cas de la France, celui-ci se fait a priori de façon automatique via des échanges de données entre les pays.

Si vous partez temporairement, il vous est demandé de signaler votre future adresse de correspondance au moins 1 mois avant votre départ. Si vous receviez votre paiement par assignation postale, il vous sera demandé de passer au paiement par virement.

En ce qui concerne la **couverture de vos soins de santé (Mutuelle)**, vous devrez effectuer des démarches avant et après le départ à l'étranger, et notamment :

- Obtenir le formulaire spécifique auprès de votre mutuelle belge,
- Et le présenter à la mutualité ou à la caisse de sécurité sociale français.

Vous serez donc inscrit et cela vous garantira la couverture de vos soins de santé en France.

Si des soins sont prodigués en Belgique, la couverture est garantie par votre mutuelle belge.

Et si vous prenez la nationalité française ?

Vous continuerez à percevoir votre pension belge ; par contre, vous paierez vos impôts en France, ce qui constitue un avantage intéressant au niveau de la taxation.

Je vous conseille de vous renseigner auprès de votre conseiller fiscale pour de plus amples renseignements.

IMPÔT SUR LA FORTUNE

Ce sujet est très vaste et complexe ; il mérite un guide à lui seul.

ISF, IFI, mais quésaco ?

L'ISF est l'Impôt de Solidarité sur la Fortune

L'IFI est l'Impôt sur Fortune Immobilière

L'IFI a remplacé l'ISF à partir du 1er janvier 2018.

L'IFI est un impôt dû par les personnes qui possèdent un patrimoine immobilier non affecté à l'activité professionnelle dont la valeur nette taxable est supérieure à 1.300.000 € au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les résidents étrangers, qui n'ont pas leur domicile fiscal en France, sont également redevables de cet impôt français sur la valeur des biens qu'ils détiennent en France.

Pour le bien immobilier que vous déclarez en résidence principale, vous bénéficiez d'un abattement de 30 % de sa valeur et n'en déclarez donc que 70 % de sa valeur pour l'estimation de votre patrimoine.

On peut également souligner que, de façon logique, les logements possédés par des loueurs en meublé professionnels sont exonérés d'impôt sur la fortune en tant que biens professionnels.

Si vous pensez être concerné, je vous invite à prendre vos renseignements par rapport à votre situation personnelle.

EN CAS DE TRANSMISSION PAR VENTE

TAXATION SUR LA PLUS-VALUE - Uniquement sur les résidences secondaires

Lorsque l'on vend un bien immobilier, si celui-ci n'est pas celui qui est déclaré comme votre résidence principale, l'administration fiscale considère que c'est une résidence secondaire.

Si une plus-value est réalisée par rapport au coût d'achat, celle-ci sera imposée sur une partie de ces gains financiers.

Sur quel montant ?

Tout d'abord, il faut calculer le montant de la **plus-value immobilière brute**. Il s'agit de la différence entre le prix de vente (diminué des frais de cession et du montant de la TVA acquittée) et le **prix d'acquisition** (majoré des frais d'enregistrement réellement payés lors de l'achat ou forfaitairement de 7,5% du prix d'achat).

Déduction des travaux

La déduction des travaux peut être un excellent moyen de diminuer la plus-value d'une résidence secondaire. Les dépenses d'agrandissement, de construction, de rénovation et d'amélioration peuvent être déduites du montant total de la vente lors du calcul de la plus-value. Le calcul se fait soit en montants réels à condition d'être en mesure de fournir tous les justificatifs, soit forfaitairement pour un montant de 15% du prix d'acquisition.

Attention que seuls les travaux effectués par des artisans peuvent être déduits. Ce n'est donc pas le cas des travaux effectués par le vendeur lui-même, et dans ce cas même les factures d'achat de matériaux ne peuvent être déduites non plus.

Abattement pour une durée de détention

En fonction de la durée de la détention, des taux d'abattement s'appliquent différemment pour l'assiette de calcul de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux.

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu,
- au bout de 30 ans de détention pour les prélèvements sociaux.

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention
	Assiette pour l'impôt sur le revenu	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0%	0%
De la 6ème à la 21ème année	6%	1.65%
22ème année révolue	4%	1.60%
22ème année révolue	Exonération	9%
Au-delà de la 30ème année	Exonération	Exonération

Taux applicables.

Le montant obtenu est taxé à hauteur de **19 % d'impôt sur le revenu et 17,2 % de prélèvements sociaux**.

Si la plus-value est supérieure à 50.000 €, une taxe supplémentaire comprise entre 2 et 6 % s'applique.

Exonération de plus-value de résidence secondaire

Plusieurs cas permettent une exonération de plus-value de résidence secondaire :

- lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 € ;
- si le logement est vendu dans le but de financer une résidence principale ;
- en cas de cession à un bailleur social ;
- en cas de revente d'un bien sinistré ;
- pour les titulaires d'une carte d'invalidité ou d'une pension de retraite dont les revenus sont modestes ;
- si le montant de la plus-value sur la résidence secondaire est inférieur ou égal à 1 000 €.

Payable à quel moment ?

Le montant de l'impôt sera prélevé par le notaire sur le prix de vente lors de la signature de l'acte authentique, il se chargera de le verser à l'administration fiscale.

Attention en cas de vente – retour d'expérience

Un client met en vente sa résidence principale située en France ; quelques mois se passent et il décide de déménager dans sa nouvelle résidence principale située en Belgique.

Peu de temps après, ne trouvant pas acquéreur via les agents en place, il décide de me confier la vente. Dans les semaines qui suivent, je trouve des acquéreurs belges qui ont un projet familial et nous signons un compromis de vente chez le notaire.

*Lors de la passation de l'acte définitif, le notaire lui annonce qu'il devra **payer plus de 30.000 € de taxe sur la plus-value** puisqu'au moment de son déménagement, son bien français a perdu sa qualité de résidence principale et le délai entre son déménagement et l'acte n'est plus considéré comme raisonnable, donc la taxe est due !*

La loi étant un peu floue sur ce qu'elle entend par « délai raisonnable », je lui ai proposé de monter et de déposer un dossier afin de le défendre et éviter cette taxe.

*L'administration a pris en compte **nos arguments** et mon client a été **exonéré de la taxe** ;-)*

EN CAS DE TRANSMISSION PAR SUCCESSION

Quid au niveau des droits de succession ?

Les 2 pays ont conclu des accords de double imposition.

Concrètement, les héritiers devront s'acquitter de droits de succession en Belgique et en France. Il est toutefois possible de déduire les impôts payés en France des droits de succession dus en Belgique, montant évidemment plafonné aux droits de succession belges.

EN CAS DE TRANSMISSION PAR DONATION

Dans cette hypothèse, seule la France pourra percevoir les droits de donation ; pas de double imposition dans ce cas.

SOURCES

- notaires.fr
- economie.fgov.be
- Eurostat
- bien-ici.fr
- seloger.fr
- nagelmackers.be
- safer.fr
- QuelleEnergie.fr
- Lafourmi-immo.com

REMERCIEMENTS

- Monsieur David BEZU, Président de La Fourmi immo
- Monsieur Dominique LANDOUZY, Expert-comptable & fiscal
- Maître Grégoire DANDOY, Notaire belge
- Maître Séverine FILAINE, Notaire français
- Maître Julien DELVALLEE, Avocat belge
- Toute mon équipe & ma famille pour son soutien inconditionnel
- Monsieur Rémy HANOULLE de AWSOM pour la mise en page de ce guide

awsom.
/agence de communication créative

PROPRIÉTÉ LITTÉRAIRE ET ARTISTIQUE

Nous vous remercions de respecter la propriété littéraire et artistique. Le «photocopillage» menace l'avenir du livre.

Pour toute information, consultez notre site web : www.julienloosen.com ou contactez-nous à ...

Vous pouvez aussi nous écrire à team@julienloosen.com

Tous droits réservés pour tous pays.

Date de dernière modification : Mars 2021

Notes

Handwriting practice lines consisting of 20 horizontal dotted lines.

Acheter une propriété en France

Proposant fréquemment des propriétés sur la France à mes clients belges, les mêmes questions me sont régulièrement posées.

Peu de personnes sont au courant des différences et, plus particulièrement, des nombreux avantages tels que les frais d'achat beaucoup plus faibles qu'en Belgique.

J'ai donc décidé de regrouper un maximum d'informations dans ce guide de référence et ainsi apporter des premiers éléments de réponse aux nombreuses interrogations ; que ce soit pour l'achat d'une résidence principale ou secondaire.

- Vous cherchez une résidence principale dans une zone frontalière
- Vous cherchez une résidence principale au soleil ou dans une zone de prédilection
- Vous cherchez une seconde résidence proche de chez vous
- Vous cherchez une résidence secondaire au soleil, à la montagne ou dans une zone de prédilection

Qui que vous soyez, en cas d'achat, vous serez confrontés à ce qui est présenté dans le présent guide.

**L'immobilier vous intéresse ?
Que vous soyez de Belgique ou de France...**



Envie de rejoindre notre équipe ?

RENDEZ-VOUS SUR WWW.JULIENLOOSEN.COM

