



Maître Alain LORANG
Avocat à la Cour, Luxembourg
Diplômé Sciences Po Paris
Expert judiciaire auprès de la Cour d'Appel de Luxembourg

LES BASES DE LA FISCALITE IMMOBILIERE AU LUXEMBOURG
26 NOVEMBRE 2021



INVESTISSEMENT IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

CHOIX : INDIVISION OU SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE

ACHAT IMMOBILIER COLLECTIF

- Indivision (Achat par 2 personnes ou plus)
- Société civile (article 1832 et suivants c.c. – Personnalité juridique morale),

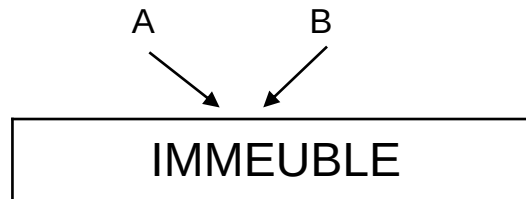
Organisation de l'indivision

Mise en commun du financement en vue de partager les bénéfices

Responsabilité des dettes sociales dans le chef des associés

Transparence fiscale → (pas d'option pour l'impôt sur les collectivités)
→ Imposé en fonction du statut personnel de l'associé

Indivision



L'immeuble est détenu par deux acquéreurs au prorata de leurs droits tels qu'ils sont déterminés dans l'acte notarié d'acquisition.

Conséquences juridiques

Dans une indivision les décisions de gestion sont prises sur une base consensuelle.

L'indivision n'a pas de personnalité juridique (elle ne peut se réglementer ,agir de façon autonome en dehors des indivisaires, ester en justice..)

Les indivisaires ont des droits indivis sur la chose et non des parts sociales.

Ainsi un transfert de propriété ne peut se faire que par un acte notarié de cession de droits immobiliers et non par une cession de parts sociales.

La société civile peut réglementer dans ses statuts les règles de transfert des parts sociales.

L'indivision ne permet pas cette souplesse .

A noter que la cession des droits d'un indivisaire à un tiers requiert l'accord de(des) l'autre(s) indivisaire(s) des éléments immobiliers pré-désignés, a notifié son accord à la présente vente et sa renonciation au droit de préemption au sens de l'article 815-14 du Code civil.

Fiscalité

Une déclaration fiscale est à produire par immeuble.(copropriété X)

Le résultat est reporté dans la déclaration individuelle de l'indivisaire.

Différence avec SCI

la déclaration de la SCI est faite par rapport au patrimoine de la SCI et non par immeuble.

(Conséquence de la personnalité juridique)

Les recettes et charges sont prises globalement dans la SCI et de façon plus large que dans la déclaration d'une indivision.

Dans l'indivision sont pris en compte uniquement les produits et charges en relation directe avec un immeuble déterminé.

- Société de capitaux (Loi du 1915 modifiée)

Séparation des patrimoines de la société et de ses actionnaires (tant d'un point de vue juridique que fiscal).

L'objet immobilier est un actif investi par la société et est imposé comme tel tant du point de vue des revenus locatifs que ceux provenant d'un bénéfice de cession.

Le résultat global est imposé dans le chef de la société et non dans celui de ses associés (Impôt sur les collectivités).

Frais d'obtention :

Ils sont déductibles fiscalement.

Ces frais peuvent faire l'objet d'une déduction forfaitaire de 35% du loyer perçu sans pouvoir dépasser 2.700.- € par an et par immeuble.

L'immeuble doit être achevé depuis 15 ans au moins.

Ils se composent de :

- Les intérêts débiteurs en relation avec le prêt contracté pour l'acquisition de l'immeuble,
- Les frais de gestion,
- Les impôts et redevances communales,
- Les frais d'entretien et de réparation,
- L'amortissement pour usure,
- Les primes d'assurances,
- Les frais divers non remboursés par le locataire.

Exemple :

Des frais de nettoyage ou de conciergerie peuvent être répercutés puisqu'il s'agit de dépenses liées à l'entretien qui incombe au locataire.

Les frais de comptabilité sont supportés par le bailleur, puisqu'engagés dans l'intérêt de celui-ci.

Remarque :

Ces frais peuvent faire l'objet d'une déduction forfaitaire de 35% du loyer perçu sans pouvoir dépasser 2.700.- € par an et par immeuble.

L'immeuble doit être achevé depuis 15 ans au moins.

LES TRAVAUX SUR L'IMMEUBLE

Distinction travaux de rénovation travaux / d'entretien (Herstellungskosten/ Instandsetzungskosten)

La distinction se retrouve dans trois contextes :

- Le taux d'amortissement sur travaux et les travaux déductibles comme frais d'obtention
- La détermination de la valeur de l'immeuble pour le calcul de la plus-value
- Le taux minoré de TVA à 3% au lieu de 15 ou 17% pour les travaux de rénovation.

LES DEDUCTIONS FISCALES LIEES AUX TRAVAUX SUR DES IMMEUBLES DONNES EN LOCATION ET FAISANT PARTIE DU PATRIMOINE PRIVE DU CONTRIBUABLE

- Travaux de rénovation ou travaux d'investissement

Intérêt de la distinction :

- Déduction fiscale des frais sur revenu locatif sur 2 à 5 exercices pour les travaux de rénovation (si $\geq$ à 50% du loyer annuel).
- Les dépenses d'investissement ne sont pas déductibles mais amortissables.
- Critère quantitatif 20% du prix d'acquisition du bâti (simple indice)
- Nature des travaux qui :
 - augmentent la surface habitable,
 - Changent la destination de l'immeuble,
 - Améliorent l'état antérieur du bâtiment.

Exemple : ascenseur.

Des travaux importants peuvent avoir le caractère de frais d'entretien et de dépenses d'investissement. En principe, il faut les séparer sauf si elles ont un lien.

EXEMPLE CALCUL (RENDEMENT LOCATIF IMMOBILIER)

▪ Appartement de + 60 ans :		
▪ Prix d'acquisition		280.000,00
▪ Financé avec crédit de 80%		
▪ Frais d'acte :		
▪ Droits d'enregistrement		
▪ Frais de Notaire		
▪ Frais pour convention de crédit avec hypothèque		21.728,00
TOTAL		301.728,00
▪ Prix construction (280.000 X 80%)	224.000,00	
▪ Prix terrain		56.000,00
▪ Amortissement (224.000 + 17.382) 7.241241.382 X 3%		
▪ Revenu locatif		15.000,00
▪ Brut (5%)		
▪ Amortissement	-	7.241,00
▪ Intérêts	-	4.075,94
▪ Taxe foncière		30,90
▪ Travaux	-	1.278,00
▪ Assurances		166,00
▪ Loyer imposable		2.208,16

Exemple :

Immeuble rénové (+ 60 ans)

Prix terrain	144 000,00 €
--------------	--------------

Frais d'acte	53 196,79 €
--------------	-------------

Prix d'acquisition	576 000,00 €
--------------------	--------------

Prix immeuble	773 196,78 €
---------------	--------------

Frais d'entretien et de réparations étalés	23 849,65 €
--	-------------

Frais d'obtention et frais déductibles	3 042,00 €
--	------------

Frais non remboursés par locataire	8 340,22 €
------------------------------------	------------

Amortissements 3%	18 556,72 €
-------------------	-------------

(618 557,43 €)

Total	53 788,59 €
-------	-------------

Intérêts	11 911,39 €
----------	-------------

Taxe foncière	85,60 €
---------------	---------

Total	65 785,58 €
-------	-------------

Recettes	65 800,00 €
----------	-------------

Revenu net de la location	14,42 €
---------------------------	---------

COMPTE DE PERTES ET PROFITS SA IMMOBILIERE

1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET

708211	Loyer immobilier	116.713,20	106,842,67
708212	Avances de charges	18.840,00	21.992,58
		-----	-----
		135.553,20	128.835,25

4. AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION

7483	Utilisation de biens de l'entreprise à des fins étrangères à l'entreprise	1.301,47	1.298,34
7488	Autres produits d'exploitation divers	0,00	533,81
		-----	-----
		1.301,47	1.832,15

5./ A) MATIERES PREMIERES ET CONSOMMABLES ET AUTRES CHARGES EXTERNES / MATIERES PREMIERES ET CONSEOMMABLES

6081121	Electricité	- 1.137,76	- 1.260,16
608113	Gaz de canalisation	- 8.622,93	- 719,41
608128	Biens amortissables en 1 an	0,00	- 453,91
60813	Fournitures administratives	- 64,07	0,00
608141	Carburants – non stockés	- 1.460,27	- 1.653,37
608285	Plans et devis	0,00	- 3,00
		-----	-----
		- 11.285,03	- 4.089,85

5./ B) MATIERES PREMIERES ET CONSOMMABLES ET AUTRES
CHARGES EXTERNES / AUTRES CHARGES EXTERNES

61132	Charges locatives	- 8.272,16	- 8.355,56
61211	Entretien et réparations immobilières	- 212,29	- 2.266,73
61212	Entretien et nettoyage	- 6.468,45	- 6,462,31
612231	Réparations véhicules	- 964,51	- 578,95
6132	Traitement informatique	- 24,00	- 73,95
61333	Frais de compte	- 261,91	- 263,30
613421	Frais de comptabilité	- 3.017,50	- 2.925,00
613480	Autres honoraires	- 150,00	0,00
61411	Assurances bâtiments	0,00	- 1.912,84
61422	Assurances véhicules	- 2.130,37	- 2.226,87
61514	Cadeaux à la clientèle	0,00	- 214,00
615212	Voyages et déplacements – Personnel	- 556,10	- 755,66
615241	Réceptions et frais de représentation	- 78,04	- 755,04
615321	Téléphone et autres frais de télécommunication	- 1.915,03	- 1.277,55
6187	Cotisation aux associations professionnelles	- 140,00	- 140,00
		-----	-----
		- 24.190,36	- 28.207,76

6./ A) FRAIS DE PERSONNEL / SALAIRES ET TRAITEMENTS

62111	Salaires de base	- 41.523,72	- 32.838,67
62191	Remboursements mutualité	3.365,51	0,00
		-----	-----
		- 38.158,21	- 32.838,67

6,/ B) I) FRAIS DE PERSONNEL / CHARGES SOCIALES / COUVRANT LES PENSIONS

62312	Caisse Nationale d'Assurance-Pension	- 3.321,90	- 2.627,09
		-----	-----
		- 3.321,90	- 2.627,09

6. B)/II) FRAIS DE PERSONNEL / CHARGES SOCIALES / AUTRES CHARGES

62311	Caisse Nationale de Santé	- 2.425,08	- 1.970,33
6232	Assurance accidents du travail	- 298,98	- 295,53
6233	Service de santé au travail	- 46,60	- 36,11
		-----	-----
		- 2.769,72	- 2.301,97

7. A) CORRECTIONS DE VALEURS / SUR FRAIS D'ETABLISSEMENT
ET SUR IMMOBILISATIONS CORPORELLES ET INCORPORELLES

63313	Correction de valeur sur constructions	- 13.875,18	- 13.845,51
6333	Cor. Val. Sur autres inst. Out., mob. et mat. Roulant	- 750,03	- 817,02
		-----	-----
		- 14.625,21	- 14.662,53

7. B) CORRECTIONS DE VALEUR / SUR ELEMENTS
DE L'ACTIF CIRCULANT

6351	Cor.val. Sur créances résult. De ventes et prest. Serv.	- 6.420,00	0,00
		-----	-----
		- 6.420,00	0,00

8. AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

6453	Pertes sur créances irrécouvrables	- 510,00	0,00
6461	Impôt foncier	- 706,00	- 706,00
6462	TVA non déductible	- 200,48	- 595,47
64661	Taxes sur les véhicules	0,00	- 85,00
6682	Amendes et pénalités fiscales, sociales et pénales	0,00	- 181,50
		-----	-----
		- 1.416,48	- 1.567,97

11. B) AUTRES INTERETS ET AUTRES PRODUITS FINANCIERS / AUTRES INTERETS ET PRODUITS FINANCIERS

75522	Intérêts sur comptes à terme	0,00	4,14
		-----	-----
		0,00	4,14

14. B) INTERETS ET AUTRES CHARGES FINANCIERES / AUTRES INTERETS ET CHARGES FINANCIERES

65521	Intérêts bancaires sur comptes courants	- 0,67	- 2,93
65522	Intérêts bancaires sur opérations de financements	- 12.531,45	- 13.410,23
6558	Intérêts sur autres emprunts et dettes	- 1.932,00	- 1.932,00
		-----	-----
		- 14.464,12	- 15.345,16

15. IMPOTS SUR LE RESULTAT

6711	Impôts sur le revenu des collectivités - Exercice courant	- 3.233,54	- 4.122,03
6721	Impôt commercial – exercice courant	- 178,00	- 789,00
		-----	-----
		- 3.411,54	- 4.911,03

17. AUTRES IMPOTS NE FIGURANT SOUS LES POSTES 1. A 16.

6882	Intérêts de retard IRC	0,00	-	12,80
6886	Impôts sur salaires - arriérés	- 31,60	-	38,65
		-----		-----
		- 31,60	-	51,45

RESULTAT DE L'EXERCICE

16.760,50

24.069,06

AMORTISSEMENTS

Base :

L'amortissement pour usure tient compte de la dépréciation de la substance de l'immeuble dans le temps et s'applique en conséquence à la valeur du bâti hors terrain.

En pratique, le bâti égale 80% du coût d'acquisition total frais fiscaux et notariaux compris pour l'ancien (la tendance dans la capitale est de valoriser la part terrain à 30%).

Pour un immeuble neuf, la ventilation est faite dans l'acte notarié en fonction des coûts réels.

Taux d'amortissement :

6% (6 premiers exercices + prorata de la première année entamée).

Ce taux est porté à 5% pour les immeubles acquis à partir du 01/01/2021 dans la mesure où la base amortissable de l'immeuble ne dépasse pas un million d'euros.

Au-delà de cette valeur, le taux est porté à 4%.

1,5% à 2% annuel au-delà de ces périodes.

3% à 4% pour les immeubles vieux de 60 ans et plus.

Un taux d'amortissement spécial de 6% est accordé pendant 10 ans en cas de rénovation énergétique durable pour les logements mis en location bénéficiant des aides financières " prime house" accordées par l'Administration de l'Environnement.

CAS DE LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE

- Détention par une personne physique ou une société fiscalement transparente.

Principe :

Distinction entre le bénéfice de spéculation et la plus-value.

- Imposition :

En cas de revente après deux années de détention suivant la date d'acquisition du bien, application d'un taux de faveur (demi-taux).

En cas de cession antérieure (avant deux ans), l'opération constitue un bénéfice spéculatif (article 99 Bis LIR) soumis au taux maximal marginal de 42% applicable aux personnes physiques.

LIQUIDATION D'UNE SOCIETE DETENANT DES ACTIFS IMMOBILIERS

Distinguer :

Le bénéfice de liquidation ou actif net. Il est imposable dans le chef de la société.

Les éléments d'actif sont attribués aux actionnaires et constituent pour chacun d'eux le bonus de liquidation.

La liquidation a pour conséquence l'imposition de la plus-value latente sur chaque immeuble détenu par la société.

Cette plus-value est soumise à l'imposition au demi-taux global au lieu d'être soumise au taux plein de droit commun.

La plus-value effective correspond à la différence entre la valeur réelle et la valeur comptable de ces biens.

Détermination du bénéfice de liquidation.

Calcul des différents éléments d'actifs – éléments de passif (ex: crédits bancaires, comptes courants débiteurs).

La société liquidée ne pratique aucune retenue à la source sur les boni de liquidation. Ceux-ci ne sont pas assimilés à des dividendes.

Le produit de liquidation distribué est imposé dans le chef de l'associé aux actionnaires en fonction de son statut fiscal.

Dans le cadre de la distribution, un actionnaire ayant le statut de société-mère, il s'agira d'un dividende exonéré.

En cas de distribution à une personne physique, le gain sera imposé en tant que revenu divers.

Exceptions :

Biens vendus à l'Etat ou aux communes.

Vente de la résidence principale appartenant au contribuable :

Définition de la résidence principale:

- Soit occupée par le contribuable au moment de la vente
- Soit en cas de déménagement réalisé au plus tard le 31 décembre de l'année qui suit.

Et à une des trois conditions suivantes :

- La résidence a été occupée par le vendeur à la suite de l'acquisition ou de l'achèvement,
- Ou occupée par le vendeur pendant les cinq années précédant la vente
- Ou la vente a eu lieu pour des motifs personnels ou professionnels impérieux dans le chef du contribuable ou conjoint.

Une habitation non occupée par le contribuable au moment de la vente peut néanmoins être considérée comme habitation principale:

- S'il l'a occupée suite à son acquisition,
- L'a abandonnée pour des raisons familiales ou professionnelles
- Et n'est pas propriétaire d'une autre habitation.

Ces trois conditions sont cumulatives.

TRANSFERT DES PLUS-VALUES

La plus-value dégagée peut être transférée sur un immeuble acquis en réemploi du prix de cession. Lorsque le prix de cession n'est réinvesti que partiellement, la plus-value peut être transférée dans la proportion de la fraction réinvestie. La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année d'imposition au cours de laquelle la plus-value a été réalisée (article 4 RDG 17 juin 1992).

Pour que la plus-value puisse être transférée, il faut qu'un montant au moins égal à la plus-value transférée soit réinvesti en fonds propres. Il suffit cependant que cette condition soit remplie à partir du 31 décembre de l'année qui suit celle au cours de laquelle le transfert a été opéré (article 5).

Le transfert sur un ou des immeubles de remplacement doit s'effectuer au cours de l'année d'imposition pendant laquelle la plus-value a été réalisée au cours des deux années d'imposition suivante.

Les immeubles acquis ou constitués en réemploi doivent être des immeubles nouvellement construits. Ils doivent appartenir au contribuable qui doit être propriétaire tant du bâtiment que du terrain sur lequel il est construit.

Attention.

La partie de la plus-value pour laquelle le transfert n'est pas demandé est imposable au titre de l'année de l'aliénation du bien dégageant une plus-value.

En cas de transfert d'un montant inférieur au transfert demandé, la partie de la plus-value non transférée devient imposable et donne lieu à une imposition rectificative de l'année au cours de laquelle la plus-value a été réalisée.

APPORT D'UN IMMEUBLE A UNE SOCIETE

L'apport à une société civile ou commerciale d'un immeuble situé à l'intérieur du pays rémunéré par l'attribution de droits sociaux, donne ouverture aux droits d'enregistrement... au taux réduit fixé par la loi modifiée du 7 août 1920 pour les actes de vente d'immeubles prévus par la loi du 29 mai 1906 concernant les habitations à bon marché (article 4 loi du 19 décembre 2008).

L'apport à une société civile ou commerciale d'un immeuble situé à l'intérieur du pays rémunéré par l'attribution de droits sociaux, donne ouverture aux droits d'enregistrement et de transcription sur les transmissions à titre onéreux au taux fixé par la loi modifiée du 7 août 1920 par les actes de vente d'immeubles.

Définition de l'apport

Par apport d'un immeuble, on entend l'apport en propriété ou en usufruit d'un ou de plusieurs immeubles ou d'une ou de plusieurs parts d'immeubles.

L'apport d'un immeuble à une société civile ou commerciale se trouve soumis aux dispositions générales et particulières régissant les droits d'enregistrement en matière immobilière et notamment à celle concernant l'expertise fiscale et la déclaration estimative ainsi qu'à celle concernant l'insuffisance d'évaluation à la dissimulation.

Définition des droits sociaux

Par droits sociaux au sens de la loi, on entend également tous droits de même nature que ceux d'associés ou d'actionnaires, tels que droits de vente, de participation au bénéfice ou au boni de liquidation.

Vente d'un actif professionnel :

- Pas d'exemption pour PV réalisée lors de la vente d'un actif immobilier professionnel mais possibilité de réemploi de la plus-value, par acquisition d'un nouvel immeuble professionnel.
- La même solution vaut pour l'actif professionnel investi par une personne physique exerçant une activité professionnelle ou libérale.

Exemple : un médecin vend son cabinet médical.

Application du RDG du 11 août 1970 portant exécution de l'article 20 sur l'impôt sur le revenu.

Article 1 : Les immeubles et parties d'immeubles destinés de par leur nature à servir à l'entreprise font nécessairement partie de l'actif net investi.

Selon les dispositions de l'article 5 : Ces immeubles peuvent rester à l'actif investi même après la cessation de l'activité professionnelle s'ils sont utilisés pour une cause autre que l'affectation à des fins d'habitation personnelle de l'exploitant. (ex: location à une tierce partie).

Par contre, le médecin sera pleinement imposé s'il revend son cabinet médical sans réemploi de la plus-value.

COMPARAISON DES MODALITÉS D'IMPOSITION SCI / SA

Imposition sur les sociétés -collectivités / personnes physiques

TAUX

- Taux marginal plus faible dans le régime société que dans l'imposition revenu personne physique (taux marginal 42%).

REPORTS

- Pas de déficit reportable sur un autre exercice pour une personne physique
- Néanmoins le déficit est imputable sur d'autres types de revenus.

Exemple : un déficit foncier peut être imputé sur un revenu tiré d'une activité professionnelle et permettre d'alléger sa fiscalité.

Exemple d'une imposition d'un revenu locatif (Personnel, société civile, société anonyme) :

Variante 1

Mr X a un revenu professionnel imposable annuel de 200.000.- €.

Mr X est détenteur de plusieurs parts d'une SCI propriétaire d'immeubles mis en location qui ont dégagé sur le même exercice un déficit foncier de 46.000.- € sur sa participation.

Mr X peut imputer ce déficit sur son revenu imposable ramené à 154.000.- €.

Si Mr X avait investi au travers d'une SA, le déficit n'aurait pas été imputable sur ses revenus personnels du fait de la séparation des patrimoines.

Variante 2

L'investissement dans les SCI génère pour Monsieur X un revenu imposable de 100.000.- €.

- Celui-ci sera soumis au taux marginal de 42% (en effet, il se rajoute aux revenus professionnels annuels de 200.000.- €);

Perçu dans une SA, ce revenu serait soumis à l'impôt sur les collectivités.

COMPARAISON SCI / SA

Amortissement

SCI

6 à 1,5

Illimité dans le temps

SA

6 à 1,5

Limité

Plus-value

Prix de revient

réévalué

(si inférieur à 2 années

abattement 50.000.- €)

Pas de réévaluation

(valeur nette)

Imposition

$\frac{1}{2}$ ou $\frac{1}{4}$ de

Impôt commercial et
sur les taux
collectivités

Régime de faveur :

Liquidation de la société.

En cas d'immeuble à l'actif, imposition au $\frac{1}{2}$ taux.

Synthèse :

- Existence ou non de revenus sur lesquels le déficit foncier peut être imputé.
- Est-il plus intéressant de scinder les revenus fonciers des autres catégories de revenu.
- La SCI est-elle nécessaire d'un point de vue fiscal par rapport à un investissement réalisé à titre personnel ?
- Attention : l'imposition des revenus de la SA n'est pas celle de son actionnaire !

(Distribution des bénéfices, imposition des dividendes, statut ou résidence fiscale de l'actionnaire).

LES FRAIS D'ACQUISITION EXIGÉS LORS DE L'ACHAT D'UN IMMEUBLE

Droits d'enregistrement et de transcription 7,2%

Avec clause de revente 8.2%

Engagement de revente dans les deux années donne lieu au remboursement des droits jusqu'à sur la base d'une imposition de 2%.

Surtaxe communale (uniquement pour la ville de Luxembourg dans le cas d'immeubles qui ne sont pas destinés à l'habitation : 50% des droits d'enregistrement réduits).

LA REDUCTION D'IMPOT « BËLLEGEN AKT »

Celle-ci est réservée à l'achat d'un immeuble d'habitation personnelle.

Usage de location exclu ou usages commerciaux et industriels.

La faveur fiscale est de 20.000.-€ par personne et non par immeuble.

Le bénéficiaire a deux années pour occuper l'immeuble personnellement sous peine d'avoir à rembourser le crédit d'impôt.

La déduction n'est pas renouvelable .

Remarque : il est question de porter cette somme à 50.000.-€ par personne.

FAUT-IL ACQUERIR UN IMMEUBLE EN RACHETANT LES ACTIONS D'UNE SOCIÉTÉ?

Cas :

- Société anonyme à prépondérance immobilière.

Arguments couramment mis en avant :

- Eluder les droits d'enregistrement pour l'acquéreur (7%) → Anonymat de la cession
- Éviter la plus-value pour le vendeur.

Risque :

- Fraude aux droits ou share deal

(Acte équivalent à celui d'une vente immobilière).

- Impossibilité de réévaluer le bien d'immobilier acquis indirectement par une acquisition des parts sociales / actions

Conséquences :

- ✦ amortissement pour usure pratiquée à l'ancienne valeur du bien telle qu'inscrite au bilan et non à la valeur d'acquisition des actions / parts,
- ✦ plus-value augmentée en cas de revente de l'objet immobilier puisque la base de calcul reste sur la valeur d'origine,
- ✦ Difficulté à justifier le capital investi en cas de contestation du loyer par le locataire (règle des 5% du capital investi).

Comparaison avec la SCI :

La SCI est en transparence fiscale.

Les droits d'enregistrements sont dus en cas de cession des parts d'une SCI en prépondérance immobilière

Share deals

Afin d'aligner le régime fiscal sur le droit commun, les droits de mutation en cas d'apport d'un immeuble à une société de capitaux sont triplés (loi de finance 2021).

Restrictions pour les sociétés constituées sous forme de SPF.

Les sociétés de gestion de patrimoine familial ne pourront plus détenir à partir du 01/07/2021 des immeubles au travers des sociétés de personnes.

Exemple 1

Achat et revente à titre personnel.

Monsieur X achète un bien immobilier pour 1.000.000.- €.

Il finance avec un crédit bancaire de 800.000.- € et un apport personnel de 200.000.- €.

Il le revend 4 années après pour 1.300.000.- €.

La plus-value, sous réserve de réévaluation pour investissements, est de 300.000.- €.

Exemple 2

Monsieur X achète le même bien au travers de sa société et revend les parts de sa société civile pour 580.000.- €.

Ce montant prend en compte l'endettement au moment de la vente, soit 720.000.- € (1.300.000.- € - 720.000.- € = 580.000.- €).

ACTIF

Immeuble 1.000.000.- €

Banque 10.000.- €

PASSIF

Capital 200.000.- €

Dette 720.000.- €

Valeur des parts 1.010.000.- € - 720.000.- € = 290.000.- €

Donc la plus-value est de 580.000.- € - 290.000.- € = 290.000.- €.

DROITS DE MUTATION DANS LE CADRE DE L'ATTRIBUTION D'UN IMMEUBLE PAR UNE SOCIETE

L'attribution d'un immeuble, lors de la dissolution, de la liquidation ou de la réduction de capital d'une société civile ou commerciale, à un associé autre que celui qui a apporté cet immeuble à la société, donne ouverture aux droits d'enregistrement, de transcription sur les transmissions à titre onéreux au taux fixé par la loi du 7 août 1920 pour les actes de vente d'immeubles, si cette attribution a lieu dans les cinq ans de l'apport de l'immeuble.

Toutefois, si une soulte ou une plus-value, calculée d'après le droit commun, est passible du droit de vente dans le chef de l'associé attributaire de l'immeuble, dont il n'a pas effectué l'apport, le droit de mutation mentionné à l'alinéa qui précède n'est pas exigible jusqu'à due concurrence.

En cas d'attribution d'un immeuble, lors de la dissolution, de la liquidation ou de la réduction de capital d'une société à un associé, cessionnaire de parts dans une opération antérieure ayant donné l'ouverture pour cet immeuble à la perception des droits d'enregistrement prévus pour des transmissions à titre onéreux, aucun droit de mutation mentionné à l'alinéa premier du présent article n'est perçu sur la fraction des parts déjà soumise à ce droit.

APPORT D'UN IMMEUBLE SITUE AU LUXEMBOURG

Apport d'un immeuble rémunéré par l'attribution de droits sociaux.

L'apport à une société d'un immeuble situé au Luxembourg, rémunéré par l'attribution de droits sociaux, donne ouverture aux droits d'enregistrement de 0,6%, c'est-à-dire en détail : 0,5% de droit d'enregistrement majoré de 2/10^{ème} .

A cela s'ajoute encore + 0,5% de droit de transcription.

Apport d'un immeuble rémunéré autrement que par l'attribution de droits sociaux.

L'apport à une société d'un immeuble situé au Luxembourg, rémunéré autrement que par l'attribution de droits sociaux, donne ouverture aux droits d'enregistrement de 6%, c'est-à-dire en détail :

- 5 % de droit d'enregistrement majoré de 2/10^{ème} ;
- + 1 % de droits de transcription.

Une taxe additionnelle (surtaxe communale) de 3 % du prix d'achat s'applique aux acquisitions d'immeubles classés à usage commercial, à usage mixte ou à tout autre usage s'il est situé sur le territoire de la ville de Luxembourg.

Ces droits d'enregistrement font partie du coût d'achat de l'immeuble et seront amortis sur la durée de vie utile de celui-ci.

Ils sont prélevés par le notaire qui les réserve ensuite à l'AED.