

Fiscale aandachtspunten bij buitenlands onroerend goed

Second place

5-7/03/2010



Directe belastingen

Regels van heffingsbevoegdheid

Principe

✓ Meeste landen

- Belasting op wereldwijd inkomen van hun inwoners (bv België: Frans onroerend goed van een Belgisch inwoner)
- Belasting op broninkomsten van niet-inwoners (bv Frankrijk: Frans onroerend goed van een Belgisch inwoner)

=> DUBBELE BELASTING

✓ Dubbelbelastingverdragen

- Ter vermijding van dubbele belasting
- Onroerend goed: liggingstaat mag belasten, woonstaat moet vrijstellen
 - huurinkomsten, meerwaarden

Huurinkomsten uit buitenlandse vakantiewoning

Investering door natuurlijk persoon (Belgisch inwoner)

✓ Belastingdruk in liggingstaat

- Verhuurd: belasting op huurinkomsten / beperkte aftrekken
 - Spanje (24%), Portugal (15%), Frankrijk (20%-40% - specifieke regimes), Italië (23% à 43%)
- Niet verhuurd: belasting op fictief huurinkomen in bepaalde landen !!!
 - Bv. Spanje

✓ Gevolgen in België

- Aangifteplicht in België
- Informatie-uitwisseling!!
- Vrijstelling in België doch mits progressievoorbehoud
- Aan te geven: ontvangen bruto-huur + bruto-huurwaarde (niet verhuurde periodes) min buitenlandse belasting op de vakantiewoning (niet vermogensbelasting , niet forfaitaire belasting)
- Kostenaftrek: 40% / 10%
- Intresten aftrekbaar => dubbele intrestaftrek mogelijk

Huurinkomsten uit buitenlandse vakantiewoning

Investering via Belgische vennootschap

✓ Belastingdruk in liggingstaat

- Winst uit verhuur: Spanje (24%), Portugal (15%), Italië (23% à 43% of 27,5%), Frankrijk (33,33%)
- Niet verhuurd
 - Fiscale gevolgen in buitenland (bv. Portugal, Frankrijk) voordeel alle aard in België

✓ Gevolgen in België

- Belgische boekhoudregels
- Belgische winst mbt vakantiewoning: volledige vrijstelling (geen progressievoorbehoud)
- Belgisch verlies mbt vakantiewoning: aftrekbaar van Belgische winsten
- Recapture!!!!
 - Bij dubbele verliescompensatie => belastbaar in België

Inkomsten uit buitenlandse vakantiewoning

Investering via buitenlandse vennootschap

✓ Belastingdruk in liggingsstaat

- Winst uit verhuur: bv Spanje (30%), Portugal (25%), Italië (27,5%), Frankrijk (33,33%)
- Niet verhuurd
 - fiscale gevolgen in buitenland!!

✓ Gevolgen in België

- Nihil zolang winsten buitenlandse vennootschap niet worden uitgekeerd
- Dubbele belasting mogelijk bij uitkering van dividenden / liquidatieboni !!

✓ Bijzondere types vennootschappen

- Bv. SCI in Frankrijk

Verkoop buitenlandse vakantiewoning

Investering door natuurlijk persoon (Belgisch inwoner)

✓ Belastingdruk in liggingstaat

- Meerwaardebelasting: bv Spanje (19%), Portugal (25%), Italië (23% à 43% of 20%), Frankrijk (16%)
- Vrijstelling mits bepaalde bezitsduur
 - Frankrijk (indien > 15 jaar (10% vrijstelling vanaf 6^e jaar))
 - Italië (indien > 5 jaar in bezit)

✓ Gevolgen in België

- Geen aangifteplicht in België
- Volledig vrijstelling in België

Verkoop buitenlandse vakantiewoning

Investering via Belgische vennootschap

✓ Belastingdruk in liggingstaat

- Fiscale wetgeving buitenland
- Meerwaardebelasting
 - Spanje (19%), Portugal (25%), Italië (23% à 43% / 27,5%), Frankrijk (33,33%)

✓ Gevolgen in België

- Belgische boekhoudregels
- Belgische winst mbt vakantiewoning: volledige vrijstelling (geen progressievoorbehoud)
- Recapture!!!!

Verkoop buitenlandse vakantiewoning

Investering via buitenlandse vennootschap

- ✓ Belastingdruk in liggingstaat
 - Fiscale regels buitenland
 - belastingdruk: bv Spanje (30%), Portugal (25%), Italië (27,5%), Frankrijk (33,33%)

- ✓ Gevolgen in België
 - Nihil zolang winsten buitenlandse vennootschap niet worden uitgekeerd
 - Dubbele belasting mogelijk bij uitkering van dividenden / liquidatieboni !!

Verkoop aandelen vennootschap

Belgische / buitenlandse vennootschap

- ✓ Dubbelbelastingverdragen (DBV)
 - Meestal woonstaat (in casu België) heffingsbevoegd
 - In principe geen meerwaardebelasting in België
 - Sommige DBV: heffingsbevoegdheid toegewezen aan het andere land in bepaalde gevallen
 - Spanje: meerwaardebelasting 19%
 - Frankrijk: meerwaardebelasting 16% (geen éénduidigheid; case by case)

- ✓ Transfer taks op verkoop aandelen
 - Frankrijk (5%) , Spanje (6%-7%)

Lokale belastingen / vermogensbelasting

Lokale taken

Voorbeelden

- ✓ Diverse lokale taken
 - Niet onbelangrijk
- ✓ Frankrijk
 - Jaarlijkse 3% taks op venale waarde (tenzij opgaaf identiteit aandeelhouders)
- ✓ Spanje
 - Jaarlijkse 3% taks op venale waarde (tenzij DBV met clausule tot informatie uitwisseling)
- ✓ Vermogensbelasting
 - Spanje, Italië, Portugal: geen vermogensbelasting
 - Frankrijk
 - Frans netto vermogen (RG + OG) > 790.000 EUR
 - Tarieven: progressief van 0,55% tot 1,80%
 - Leningen!!

Schenkingsrechten / successierechten

Successierechten

Buitenlands onroerend goed

- ✓ Buitenlandse goederen => buitenlands erfrecht

- ✓ Successierechten in liggingstaat (rechte lijn)
 - Cf. interne wetgeving liggingstaat
 - Italië (vf 1mio EUR per erfgenaam)
 - Frankrijk (5% à 40%, vrijstelling voor echtgenoot)
 - Spanje (7,65% tot 34%)
 - Portugal (geen successierechten, eventueel stamp tax 10%)

- ✓ Successierechten in België
 - Inwoner van België => successierechten verschuldigd op wereldwijd vermogen
 - Beperking dubbele belasting via
 - Dubbelbelastingverdragen (slechts Zweden & Frankrijk)
 - Art. 17 W. Succ.
 - vermindering = buitenlandse successierechten beperkt tot de Belgisch successierechten op de vakantiewoning

Successierechten

Aandelen Belgische / buitenlandse vennootschap

✓ Successierechten in buitenland

- cf buitenlandse wetgeving
- tarieven: zie vorige slides

✓ Successierechten in België

- Inwoner van België => successierechten verschuldigd op wereldwijd vermogen
- Geen beperking dubbele belasting inzake roerende goederen

✓ Bijzonder geval: Frankrijk

- Dubbelbelastingverdrag
- Kwalificatie als onroerend => belast in Frankrijk, verrekenbaar in België (beperkt tot Belgische successierechten)
- Kwalificatie als roerend => belast in België

Schenkingsrechten

Buitenlands onroerend goed

- ✓ Schenkingsrechten in liggingsstaat (rechte lijn)
 - Cf. interne wetgeving liggingsstaat
 - Voorbeeld tarieven: cf successierechten (Portugal: eventueel stamp tax 10,8%)
 - Planning!!

- ✓ Schenkingsrechten in België
 - Geen schenkingsrechten in België

Schenkingsrechten

Aandelen Belgische / buitenlandse vennootschap

✓ Schenkingsrechten in liggingstaat (rechte lijn)

- Cf. interne wetgeving liggingstaat
 - Vb. Frankrijk: aandelen vennootschappen met Frans onroerend goed in principe onderworpen aan Franse schenkingsrechten (> 50% aandelen; “à prépondérance immobilière”)
- Voorbeeld tarieven: cf vorige slide
- Planning!!

✓ Schenkingsrechten in België

- 3% / 7% bij registratie
- 0% bij Nederlandse notaris (3 jarige termijn!) / Art. 60bis W. Succ.
- Dubbele rechten mogelijk

Deloitte

Fiduciaire

Samen ondernemen