

L'immobilier espagnol plus avantageux que jamais

02 décembre 2014 16:40

Suite à une modification de la législation espagnole, les Belges propriétaires d'une seconde résidence en Espagne ne devront plus payer de droits de donation ou de succession sur leur résidence secondaire, du moins dans certaines communautés autonomes.

En Espagne, les 17 communautés ont le droit d'introduire leurs propres règles fiscales en matière de droits de donation et de succession. Un certain nombre d'entre elles appliquent des droits très réduits. Mais jusqu'à présent, les Belges qui possédaient une seconde résidence en Espagne ne pouvaient bénéficier de ces règles avantageuses, qui étaient réservées aux personnes ayant un lien avec la communauté en question. Le bien immobilier ne suffisait pas: le bénéficiaire ou héritier devait habiter en Espagne. Ceux qui ne pouvaient prouver l'existence de liens suffisants, tombaient sous le coup de la réglementation nationale, moins avantageuse.

Le 3 septembre 2014, l'Espagne a été condamnée par la Cour Européenne de Justice. La Cour a estimé que cette réglementation contrevenait au droit européen, vu que les résidents pouvaient bénéficier de conditions plus avantageuses que les non-résidents. "L'Espagne disposait de six mois pour adapter sa législation, ce qui est chose faite," explique Bart Verdickt, avocat chez Cazimir. La nouvelle loi a été publiée le 28 novembre 2014 dans le journal officiel espagnol (équivalent de notre "Moniteur").

"Selon la nouvelle loi, **les étrangers peuvent également bénéficier des exonérations accordées par certaines communautés autonomes**" explique Bart Verdickt. "Cela offre des possibilités aux Belges qui possèdent un bien immobilier en Espagne. Par exemple, **il est désormais possible de faire don à ses enfants d'un appartement situé à Majorque ou à Madrid**, sans devoir payer de droits de donation en Espagne." La Belgique n'applique pas non plus de droits de donation sur des biens immobiliers situés à l'étranger.

La nouvelle loi apporte aussi une solution à ceux qui ont payé des droits de donation et de succession en Espagne, à l'époque où ils ne pouvaient bénéficier des conditions avantageuses. "Ceux qui, au cours des quatre dernières années, ont payé trop de droits, peuvent demander à être remboursés," poursuit Verdickt.

La décision revient aux communautés

La possibilité de bénéficier ou non d'une exonération dépendra du lieu où votre bien est situé. Les 17 communautés autonomes ont la liberté de fixer elles-mêmes leurs règles fiscales. **Plusieurs communautés comme Valence, Madrid et les Baléares (dont les îles Ibiza et Majorque) ont introduit de nombreuses exonérations, tant en matière de droits de donation que de succession.** Certaines communautés autonomes, comme la Catalogne, limitent ces exonérations aux droits de succession. D'autres communautés, comme l'Andalousie, appliquent les règles nationales.

Source: L'Echo

Publicité