

Votre argent

Un petit pied-à-terre sur l'île de Bali ?

176.000 Belges disposent d'une seconde résidence à l'étranger. Surtout en France ou en Espagne. Parfois beaucoup plus loin.

Selon les données du SPF Finances, 176.198 Belges ont une seconde résidence à l'étranger. Sans surprise, ce sont les pays de vacances préférés, en priorité la France (29 %), l'Espagne (26 %) ou l'Italie (14 %), qui sont les plus choisis. Ce trio est loin devant les Pays-Bas (10 %), le Portugal (3,5 %) ou la Grèce (3,5 %). Mais une tendance émerge : acheter un bien lointain, en Indonésie, au Costa Rica, en Thaïlande... Une société namuroise vient de se spécialiser dans cette activité assez unique.

Retenez d'abord qu'il vaut mieux être bien renseigné et bien accompagné lors de ce type d'achat à l'étranger, notamment parce que chaque pays a ses propres règles fiscales et juridiques. Il faudra le déclarer, et payer des taxes aussi. Les revenus de tous vos biens, loués ou pas, quelle que soit leur situation géographique, doivent être déclarés, même s'ils ont déjà été imposés à l'étranger. La Belgique a conclu des conventions préventives de double imposition avec une grande majorité de pays, attribuant en général le pouvoir d'imposition au pays où se trouve le bien. La Belgique exonère alors tout ou partie des revenus immobiliers étrangers, mais en tient compte pour déterminer le taux d'imposition sur vos autres revenus, explique ainsi la banque Degroof Petercam. On voit donc qu'il est important de bien préparer ce type d'investissement, surtout si votre priorité est de placer de l'argent et d'en obtenir un bon retour financier. Revenons à cette tendance émergente des achats lointains. « Historiquement, notre société est une agence

immobilière spécialisée dans la vente de secondes résidences en Espagne. Nous avons eu des demandes et l'opportunité depuis 2023 de développer la même activité bien plus loin, à Bali, en République dominicaine et en Thaïlande. Depuis cet été, nous travaillons aussi avec le Costa Rica et l'île Maurice. Sur le marché de la seconde résidence, nous sommes les seuls en Belgique à proposer des accompagnements personnalisés là-bas et la gestion locative qui suit », nous explique Jean-Charles Bodart, patron de Secundo Atlas. « Pour l'Asie surtout, la motivation première des acheteurs est d'abord l'investissement financier. Le bien est loué, avec des rendements très intéressants. Mais certains acheteurs occupent parfois le bien ou envisagent de s'expatrier un jour. J'entends même certaines préoccupations nouvelles : des gens nous disent qu'ils veulent acheter un bien au Costa Rica, en République dominicaine ou ailleurs pour s'y réfugier si la situation internationale tourne mal... » Secundo Atlas vise à sécuriser les achats. « Nous travaillons avec des gens compétents sur place, validés par notre réseau, nos contacts avec les ambassades par exemple », explique M. Bodart. Cher, un bien lointain ? « Pas forcément, j'ai des biens en Thaïlande accessibles dès 65.000 euros », explique l'agent. Pour Bali, prévoyez davantage. Les belles villas en vente sur le site de Secundo Atlas tournent plutôt autour des 300.000 à 400.000 euros. Mais c'est Bali...

Benoît Franchimont



L'une des villas balinaises mises en vente par la société namuroise Secundo Atlas. DR