

	France	Belgique
Mode de détention	Immeubles détenus en co-propriété directement par des personnes physiques, avec présence ou non de l'exploitant en tant que co-indivisaire; Détention en pleine propriété;	Immeubles généralement détenus par une société patrimoniale ou une SICAFI; Détention parfois limitée au tréfonds;
Régime fiscal	Revenus immobiliers soumis au régime de l'impôt sur les revenus des personnes physiques (même en cas de détention par le biais d'une société translucide !);	Revenus immobiliers soumis au régime de l'impôt des sociétés, sauf si mandat confié à l'exploitant; Revenus distribués par la société détentrice de l'immeuble soumis à l'impôt sur les revenus des personnes physiques;
Liens contractuels entre le propriétaire et l'exploitant professionnel	Bail commercial de 11 ans renouvelable, régi par le code de commerce = <u>l'exploitant est le locataire du propriétaire</u> ; Aucune option d'achat dans le chef de l'exploitant;	Soit mandat de représentation d'une durée déterminée; Soit bail emphytéotique d'une durée minimale de 27 ans, avec ou sans option de rachat dans le chef de l'exploitant;
Liens entre le propriétaire et l'occupant du logement	L'occupant est sous-locataire de l'exploitant qui est lui-même preneur du bail conclu avec le propriétaire; Aucun lien juridique entre le propriétaire et l'occupant du logement;	Si mandat avec l'exploitant, l'occupant est le preneur du bail de résidence principale signé par le propriétaire ; Si bail emphytéotique, l'occupant est le preneur de bail signé avec l'exploitant ;
Rémunérations de l'investisseur	Uniquement un loyer contractuellement indexé et versé par l'exploitant au propriétaire	Soit rétrocession de "revenus" issus d'un pooling mis en place par l'exploitant; Soit redevances emphytéotiques
Modalités de répartition des charges	"Triple net" : charges d'exploitation, frais d'entretien et de réparation, chômage locatif à charge de <u>l'exploitant</u> (sauf pour une résidence de tourisme)	<u>Toutes</u> les charges sont supportées par le <u>propriétaire</u> en cas de mandat avec l'exploitant; "Triple ou double net" en cas de bail emphytéotique