

L'investissement immobilier en France

pour les non-résidents

Version 2020

**Combining skills and sharing knowledge
for better performance**

Earning the trust of our clients since 2003

fin | immo
Luxembourg S.A.

INTRODUCTION

La France est l'un des plus beaux pays au monde sans aucune contestation possible. Vous êtes d'ailleurs de plus en plus de non-résidents à franchir le pas de l'acquisition d'un bien immobilier afin soit d'en profiter pleinement et en toute quiétude avec vos proches, soit de réaliser un investissement à court ou moyen terme.

Mais la France reste malheureusement un pays très complexe au niveau juridique, administratif et fiscal. Il est dès lors primordial, avant de vous engager, de vous poser les bonnes questions car ces contraintes, si elles sont appréhendées à temps, sont facilement maîtrisables.

Depuis 15 ans Finimmo a accompagné et accompagne un très grand nombre d'investisseurs étrangers dans leurs projets immobiliers en France et ailleurs. Nous avons développé une expertise unique qui nous permet aujourd'hui de répondre à l'ensemble des situations que vous êtes susceptibles de rencontrer tant au moment de l'achat qu'au cours de la détention du bien ou de sa transmission.

Notre seule préoccupation est que le projet que vous êtes sur le point de concrétiser vous apporte tout le plaisir que vous escomptez et ce en toute connaissance de cause et parfaite maîtrise.

Vous trouverez dans ce fascicule les réponses aux principales questions que vous vous posez certainement à l'heure où vous lisez ces lignes.

Je vous en souhaite bonne lecture.

Benoît de Froidmont
Président fondateur
✉ bdf@finimmo.com



fin | immo

POURQUOI ?

Les questions liées à une acquisition immobilière en dehors de son pays sont complexes et ce pour plusieurs raisons :

- ➔ Chaque État est souverain en matière juridique et fiscale.
- ➔ Cet ensemble de règles est applicable par principe aux résidents de cet État mais peut également l'être pour les personnes qui n'y sont pas établies par l'application des conventions bilatérales. La détention immobilière en est le plus parfait exemple, les immeubles étant dans l'immense majorité des accords entre États imposables dans leur lieu de situation physique !
- ➔ Ces conventions très complexes ne permettent pas toujours une interprétation et une application claire des textes ce qui suscite bon nombre d'appréciations qui nourrissent une abondante jurisprudence.

L'évolution perpétuelle du cadre juridique et fiscal toujours plus complexe et contraignant rend impossible la normalisation et nécessite une veille constante, une analyse rapide et une réactivité sans faille.

QUAND ?

AVANT

C'est au début qu'il faut prendre les bonnes décisions. En effet la structure juridique retenue va déterminer l'ensemble de la fiscalité de votre investissement tant en matière d'impôts directs qu'en matière d'impôts indirects.

PENDANT

La gestion quotidienne d'un actif immobilier est en pratique la même dans tout pays mais chaque pays a ses spécificités propres. Avec nos équipes de spécialistes nous vous accompagnons tout au long de votre investissement dans ces démarches afin que celui-ci vous procure le plaisir recherché sans contraintes ni préoccupations.

Il se peut également que votre situation évolue au cours du temps : changement de résidence, réorganisation patrimoniale. Et si ce n'est pas votre situation cela peut être la législation. Certains changements peuvent alors s'avérer nécessaires dans votre mode de détention.

Nous analysons avec vous les possibilités qui s'offrent à vous et leurs contraintes afin que vous puissiez prendre les bonnes décisions en connaissance de cause et nous vous accompagnerons dans la réorganisation de votre patrimoine.

CE QU'IL FAUT SAVOIR

LORSQUE L'ON ACHÈTE UN IMMEUBLE EN FRANCE ET QUE L'ON EST NON-RÉSIDENT

Les informations reprises dans les pages suivantes ont pour seul but de vous donner une vue générale du droit et de la fiscalité immobilière français pour une personne physique non résidente et ne doivent pas être considérées comme une analyse exhaustive de la loi et de son interprétation ni constituer une opinion juridique.

L'ensemble de ces règles doivent également être analysées au regard des éventuelles conventions de non double imposition signées entre la France et votre pays de résidence qui peuvent en changer la portée.

QUELS CHANGEMENTS CETTE ANNÉE ?

Le droit et la fiscalité évoluent perpétuellement.

En ce qui vous concerne les évolutions de cette année sont les suivantes :

- ➔ Les actes passés ou réalisés à compter du 1er janvier 2020 seront susceptibles d'être écartés par l'administration sur le terrain de la fraude à la loi, au motif de leur **but principalement fiscal**.
- ➔ Depuis fin 2018, la liste des Etats et Territoires Non Coopératifs intègre la liste « noire » de l'Union Européenne.
- ➔ L'impôt sur le revenu : revalorisation des tranches d'imposition de 1%

L'ACHAT

En France comme dans beaucoup d'autres pays l'acquisition d'un bien immobilier se fait généralement en deux étapes.

1. L'AVANT CONTRAT

Il peut revêtir différentes formes d'engagement avec des caractéristiques et conséquences très différentes :

	La promesse de vente	L'offre d'achat	Le compromis
Qui s'engage	Le vendeur	L'acquéreur	Les deux parties
Dépôt de garantie généralement versée par l'acquéreur	10%	jamais	5 à 10%
Durée habituelle	2 à 3 mois	10 à 15 jours	2 à 3 mois
Enregistrement	Obligatoire	Si supérieure à 18 mois	Facultatif
Vente concrétisée	Non	Non	Oui
Délais de rétractation	10 jours à compter de la signature		

OUI MAIS SI ...

Un avant contrat peut contenir certaines conditions suspensives telles que l'octroi d'un prêt bancaire, la préemption par la commune, l'obtention d'un permis de construire. En cas de non réalisation de ces conditions l'avant contrat devient nul et les parties sont libérées de leurs engagements. Le dépôt de garantie est alors restitué à l'acquéreur.

2. L'ACTE D'ACHAT

L'acte d'achat est la concrétisation de la vente. Il se fait par devant un Notaire français dans les 2 à 3 mois à compter de la signature de l'avant contrat. En général chaque partie a son propre Notaire. Durant ce délai, les Notaires procéderont à la collecte des pièces et informations ainsi qu'aux vérifications légales d'usage afin de protéger les intérêts des parties.

Les frais d'acquisition sont composés des émoluments des Notaires, de leurs débours et des droits d'enregistrement. Le total de ces frais est d'environ 7% du prix d'achat.

Dans le cas de l'acquisition d'un immeuble neuf vendu par un promoteur, les droits d'enregistrements de 5,09% % (porté à 5,80% dans la plupart des départements) sont remplacés par la taxe de publicité foncière de 0,715%.

PAYEZ MOINS D'IMPÔTS !

Vous pouvez diminuer les droits d'enregistrement en prenant à votre charge les frais d'agence et en distinguant dans le prix de vente l'immeuble et le mobilier. Ces deux composantes ne sont pas soumises aux droits de mutation.

LES IMPÔTS LOCAUX

Les impôts locaux sont prélevés non pas par l'État, mais par les collectivités territoriales (régions, départements, communes). Les impôts locaux regroupent notamment la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties ainsi que la taxe d'habitation.

➔ **La taxe foncière** est calculée sur la valeur locative cadastrale. Elle est payable tous les ans par le propriétaire du bien immobilier.

➔ **La taxe d'habitation** est une taxe due par toutes les personnes qui ont la libre disposition d'un logement en état d'être habité au 1er janvier de l'année d'imposition. Elle concerne non seulement les occupants (propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit), mais aussi ceux qui ont la possibilité d'occuper le logement. C'est le cas notamment du propriétaire d'une résidence secondaire, même si ce logement n'était pas effectivement occupé le 1er janvier de l'année d'imposition.

Les avis d'imposition sont envoyés par courrier au cours du second semestre de chaque année. Vous pouvez également les consulter et les payer en ligne www.impots.gouv.fr.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Ces deux taxes sont calculées sur base du loyer annuel théorique que le bien pourrait produire, s'il était loué dans des conditions normales (le revenu cadastral). Mais ce « revenu » est déterminé forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties, et de celui de 1961 pour les propriétés non bâties et **n'a jamais été revu** depuis ce qui donne parfois des chiffres complètement déconnectés de la réalité !

L'IMPOSITION DES REVENUS LOCATIFS

Lorsque vous louez votre bien en location saisonnière, ces revenus sont imposables en France.

Les locations meublées (saisonnières) sont d'un point de vue fiscal des BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) et non des revenus fonciers comme on pourrait le penser qui eux concernent exclusivement les locations nues. Cette différence change les modalités de déclaration ainsi que de calcul du revenu imposable.

Il existe deux principaux régimes d'imposition des Bénéfices Industriels et Commerciaux

	Régime forfaitaire (Micro BIC)	Régime réel
Critères de revenus	< 72.500 €/an	> 72.500 €/an
Charges déductibles	Forfait - 50% revenus net	Frais de Notaire (l'année d'acquisition) Consommation : eau, gaz, électricité Frais d'entretien et de réparation Charges de copropriété Impôts locaux Intérêts d'emprunt Assurances Amortissement de l'immeuble (+2%/an) Amortissement du mobilier (10 à 20%/an)
Obligations comptables	Livre de caisse	Bilan Compte de résultats Tableaux d'amortissements Tableaux de provisions

Le revenu net est imposé sur base du barème progressif de l'impôt sur les revenus

BARÈME 2020 DE L'IMPÔT SUR LES REVENUS

De 0 à 10.064 euros	0 %
De 10.064 à 27.794 euros	14 %
De 27.794 à 74.517 euros	30 %
De 74.517 à 157.806 euros	41 %
Au-delà de 157.806 euros	45 %

À cet impôt il faut ajouter une contribution obligatoire complémentaire de 17,2% appelé « prélèvements sociaux ».

NON-RÉSIDENTS ?

En tant que non résident votre taux d'imposition minimum est de 20% (30% au-delà d'EUR 27.794) auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2%.

UN BELGE ... « DEUX FOIS »

Savez-vous qu'un résident belge qui détient un bien en France via une SCI et qui le met en location sera imposé en France mais également en Belgique sur ces mêmes revenus. La SCI est donc dans l'état actuel de la convention entre les deux pays un mode de détention à éviter si vous comptez mettre votre bien en location.

ENCORE UNE TAXE !

Les plus-values supérieures à 50.000 € sont soumises à un impôt complémentaire de 2 à 6% au-delà de 260.000 €. Soit un taux marginal de 42,2% !

LE REPRÉSENTANT FISCAL

Si vous résidez hors UE ou EEE et si le prix de cession est supérieur à 150.000 €, vous avez l'obligation de désigner un représentant fiscal en France chargé de vous représenter afin de s'assurer de la correcte détermination de la plus-value et du paiement de l'impôt sur celle-ci. Son coût est d'environ 1% du prix de vente.

PLUS-VALUE IMMOBILIÈRE

La vente d'un immeuble situé en France est taxable en France !

La plus-value taxable est la différence entre le prix de vente net et le prix de revient de l'immeuble.

Le taux d'imposition est de 19% + 17,2% au titre des « prélèvements sociaux ».

PRIX DE REVIENT

Le prix de revient est composé de trois éléments :

- ➔ Le prix d'achat,
- ➔ Les frais d'acquisition (frais réels ou forfait de 7,5% du prix d'achat),
- ➔ Les travaux réalisés au cours de la détention de l'immeuble (frais réels ou forfait de 15% du prix d'achat après 5 années de détention).

ABATTEMENTS

La plus-value taxable est amortie en fonction du nombre d'année de détention à partir de la 6^{ème} année.

L'amortissement de l'impôt s'effectue sur une durée de 22 ans.

L'amortissement des prélèvements sociaux s'effectue lui sur une durée de 30 ans.

EXEMPLE

J'ai acheté un immeuble il y a 10 ans au prix de 5.000.000 €.

Je le revends aujourd'hui 8.000.000 €. Je ne possède plus les justificatifs d'achat ni de travaux.

Mon prix de revient = 5.000.000 € + 7,5% + 15% = 6.125.000 €.

Ma plus-value taxable est donc de 8.000.000 € - 6.125.000 € = 1.875.000 €.

Après 10 années de détention mes abattements sont de 30% pour l'impôt et de 8,5% pour les prélèvements sociaux.

Que vais-je payer ?

Impôt : 1.875.000 - 30% * 19%	249.375 €
Prélèvement sociaux : 1.875.000 € - 8,5% * 17,2%	295.087 €
Surtaxe 6%	112.500 €
Imposition totale	657.977 € (35%)

Si la vente avait été réalisée avant la 6^{ème} année mon impôt aurait été de 42% soit 791.250 €.

L'IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE (IFI)

QUI EST REDEVABLE ?

Toute personne physique non résidente qui détient au 1er janvier de chaque année un patrimoine immobilier situé en France dont la valeur nette est supérieure à 1.300.000 € sera redevable de l'IFI.

QUELS ACTIFS SONT TAXABLES ?

En cas de détention directe par une personne physique seuls les immeubles et droits immobiliers français sont taxables.

En cas de détention au travers d'une personne morale, l'assiette de l'impôt est calculée en multipliant la valeur vénale des parts (ensemble des actifs – dettes) par le ratio d'actifs représentant les biens & droits immobilier (Actif immobilier/total actif).

Exemple :

Immeuble 40, autres actifs 60, dette 10.

Base taxable = $90 * (40/100) = 36$

La base imposable passe donc de 0 à 90% de la valeur vénale de l'actif.

A QUEL TAUX ?

BON À SAVOIR

En cas de démembrement de la propriété d'un immeuble par donation, c'est l'usufruitier qui est redevable de l'IFI calculé sur la valeur de l'immeuble en pleine propriété.

Le barème d'imposition du patrimoine détenu au 1^{er} janvier 2020 n'a pas évolué cette année.

Fraction de la valeur nette taxable	Taux d'imposition	Mode de calcul rapide
≤ 800 000 €	0 %	Base imposable* 0%
> 800 000 € et ≤ 1 300 000 €	0,50 %	(Base imposable* 0,5%) – 4 000 €
> 1 300 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,70 %	(Base imposable* 0,7%) – 6 600 €
> 2 570 000 € et ≤ 5 000 000 €	1%	(Base imposable* 1%) – 14 310 €
> 5 000 000 € et ≤ 10 000 000 €	1,25%	(Base imposable* 1,25%) – 26 810 €
> 10 000 000 €	1,5%	(Base imposable* 1,5%) – 51 810 €

Particularité : bien que le seuil d'imposition soit de 1.300.000 €, le patrimoine au-dessus de 800.000 € est néanmoins taxable.

LA DEDUCTIBILITÉ DE LA DETTE

LA NEUTRALISATION DES PRÊTS IN-FINE

1. Les financements in-fine ne sont que partiellement déductibles à hauteur de la seule somme correspondant aux annuités théoriques (*i.e. le montant de l'emprunt divisé par le nombre d'années*) relatives aux années restant à courir jusqu'au terme de l'emprunt.
2. Sauf à justifier de leur caractère économique, les prêts familiaux ne pourront plus faire l'objet d'une déduction au titre de l'IFI dès lors qu'ils ont été contractés au sein du foyer fiscal du contribuable ou auprès d'un membre de son groupe familial.
3. Le montant de la dette déductible est plafonné pour les patrimoines taxables supérieurs à 5.000.000 € : dès lors que le montant de l'endettement excède 60 % de la valeur du bien, la fraction de la dette supérieure à ce plafond ne sera déductible qu'à hauteur de 50 % du montant de la fraction excédentaire.
4. Dans le cas d'un prêt ne prévoyant pas de terme pour le remboursement du capital, la dette n'est déductible qu'à hauteur du montant total de l'emprunt diminué d'une somme égale à un vingtième de ce montant par année écoulée depuis le versement du prêt.

A titre d'exemple : Un actif de 12.000.000 € financé à concurrence de 10.000.000 € sur 5 ans est imposé comme suit :

Année d'imposition	Mode de calcul	Montant déductible	IFI
1	12.000.000 € * 60% + 2.800.000 * 50%	8.600.000 €	19.690 €
2	12.000.000 € * 60% + 800.000 * 50%	7.600.000 €	29.690 €
3		6.000.000 €	48.190 €
4		4.000.000 €	53.190 €
5		2.000.000 €	98.190 €
6		0€	128.190 €

Si l'emprunt arrive à échéance dans le courant de l'année 2020, l'imposition passera donc de 7.400 € à 48.190 € cette année.

LA SUCCESSION

En cas de décès, même si ni le défunt ni les héritiers ne résident en France, les immeubles situés en France seront soumis aux droits de succession en France.

Il n'y a pas de droits de succession entre conjoints et divers abattements sont prévus en fonction du lien de parenté (100.000 € par enfant et par parent, 31.865 € par petit-enfant).

EN LIGNE DIRECTE LE BARÈME EST LE SUIVANT :

Part taxable après abattement	Taux d'imposition
Moins de 8 072 €	5 %
Entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

Le taux d'imposition est de 45% entre frère et soeur et de 55 % pour les neveux et nièces.

PAYER DEUX FOIS ?

Heureusement dans la plupart des conventions entre les pays lorsqu'un bien est imposé dans un pays, il ne l'est pas dans l'autre. Mais en cas d'absence de convention il est possible que vous soyez imposés deux fois. C'est actuellement le cas entre la France et la Suisse en matière de droit de succession suite à la dénonciation par la France de ladite convention en 2014.

LA DONATION

La donation ou mutation à titre gratuit est dans les grandes règles imposée selon les mêmes principes que la succession.

Les abattements peuvent s'appliquer plusieurs fois mais les donations doivent être espacées d'au moins 15 ans.

Au niveau de la plus-value, le fait de donner n'entraîne pas de taxation de la plus-value potentielle constatée depuis l'achat du bien.

PAYEZ MOINS D'IMPÔTS !

Les droits de donation sont en principe supportés par le donataire. Néanmoins, la législation actuelle permet au donateur de les régler lui-même à la place du donataire sans que ce montant ne s'ajoute à la valeur du bien donné.

LE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

Le droit de propriété se définit de la manière suivante : c'est le droit d'utiliser un bien, d'en percevoir les revenus et d'en disposer.

Il est possible de démembrer le droit de propriété qui sera alors composé :

- ➔ de l'usufruit : le droit d'utiliser le bien et d'en percevoir les revenus,
- ➔ de la nue-propriété : le droit d'en disposer.

L'usufruit est par nature temporaire, c'est-à-dire qu'il s'éteint au décès de son titulaire. Le nu-propriétaire récupère à ce moment la pleine propriété du bien et ce en franchise d'impôt.

Le démembrement peut naître au moment du décès du plein propriétaire et être réparti entre le conjoint survivant pour l'usufruit et les enfants pour la nue-propriété. Il peut également faire l'objet d'une donation.

LA VALEUR DE L'USUFRUIT EST CALCULÉE EN % DE LA VALEUR DU BIEN EN FONCTION DE L'ÂGE DE L'USUFRUITIER :

Âge de l'usufruitier	Valeur de l'usufruit	Valeur de la nue-propriété
Jusqu'à 20 ans	90%	10%
De 21 à 30 ans	80%	20%
De 31 à 40 ans	70%	30%
De 41 à 50 ans	60%	40%
De 51 à 60 ans	50 %	50%
De 61 à 70 ans	40 %	60%
De 71 à 80 ans	30%	70%
De 81 à 90 ans	20%	80%
A partir de 91 ans	10%	90%

CONCLUSION *f*



Même si après ces quelques pages vous pouvez penser que la France est un véritable enfer fiscal, il existe de nombreuses solutions simples et légales pour minimiser la fiscalité de votre investissement en fonction de vos objectifs.

Voici quelques questions à vous poser avant de vous engager :

➔ **Qu'est-ce que j'achète ?**

- Un terrain
- Un projet en cours de construction
- Un immeuble neuf (< 5 ans)
- Un immeuble bâti (> 5 ans)

➔ **Pour en faire quoi ?**

- Construire, agrandir, rénover
- Y habiter de manière occasionnelle/permanente
- Le mettre en location

➔ **Dans quelle optique ?**

- La revente à court/moyen terme
- La transmission à mes héritiers

Avec ces quelques éléments de réponses nous pourrons rapidement vous guider dans les premières démarches et ensuite analyser votre situation afin de prendre les bonnes décisions au moment de la signature du compromis et de l'acte d'achat.

N'hésitez jamais à nous solliciter

FINIMMO LUXEMBOURG

18, rue Robert Stümper
L-2557 Luxembourg
Tél. : +352 26 38 92 40

Adrien Rollé

✉ ar@finimmo.com

FINIMMO GENEVA

1, Rue Petit-Senn
CH-1207 Genève
Tél. : +41 22 700 48 08

Michel de Beytia

✉ mb@finimmo.com

FINIMMO MONACO

Le Mercator
MC98000
Principauté de Monaco
Tél. : +377 99 99 47 27

Giacomo Bozano

✉ gb@finimmo.com

fin | immo
Luxembourg S.A.