

## PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES : LES ÉTRANGERS AUSSI VONT PAYER

15/09/2011

L'achat immobilier en France par des étrangers, quoi de nouveau ? L'analyse de l'avocat Manuel Castro pour l'agence immobilière Patrice Besse.

**La fiscalité qui régit les biens immobiliers acquis en France par des non-résidents fiscaux est complexe, compte tenu d'une modification des textes en vigueur et des difficultés d'interprétation**

**Les contraintes budgétaires actuelles conduisent également à de nombreux changements.**

Il convient de rappeler que les non-résidents doivent payer tous les impôts et taxes liés à l'acquisition et à la détention d'un bien immobilier situé en France. Sauf disposition contraire des conventions fiscales internationales, c'est la loi fiscale française qui est applicable, Etat de situation de l'immeuble.



Si les impositions relatives aux biens immeubles (frais d'acquisition, taxe foncière, taxe habitation, redevance audiovisuelle, loyers) n'ont pas subi de modifications majeures, la récente Loi de finances rectificative pour 2011 modifie la situation des non-résidents, qui rappelons-le, sont soumis à l'impôt sur la fortune (ISF) à raison des biens qu'ils détiennent en France.

Ainsi, dès 2011, les non-résidents dont la valeur nette de leur patrimoine est inférieure à 1.300.000 € ne sont plus imposables à l'ISF. Ceux dont le patrimoine est égal ou supérieur à ce montant ont jusqu'au 30 septembre 2011 pour souscrire la déclaration d'ISF et payer l'impôt correspondant calculé selon le barème actuel. Néanmoins, à compter de 2012, le barème progressif par tranche est remplacé par une taxation au taux de 0,25 % pour les patrimoines dont la valeur nette est inférieure à 3.000.000 € et de 0,5 % pour ceux dont la valeur nette est égale ou supérieure à ce montant.

En cas d'utilisation personnelle de l'immeuble, il existe un régime forfaitaire de taxation qui frappe la disposition d'éléments de train de vie en France (personnels de maison, véhicules, yacht ou bateaux, chevaux de course, etc.).

**Face à ces mesures fiscales, il convient d'attirer particulièrement l'attention sur la notion de domicile fiscal qui fait l'objet ces dernières années, d'une interprétation de plus en plus large par l'administration fiscale. Cette dernière tend à requalifier la résidence fiscale d'un contribuable non-résident disposant de revenus ou d'un patrimoine mobilier ou immobilier en France.**

Il est donc important d'apprécier les différents critères qui définissent le domicile fiscal en opérant une balance entre les éléments que sont le lieu de situation du foyer, le lieu de séjour principal, le lieu d'exercice de l'activité professionnelle et le centre des intérêts économiques.

Pour les non-résidents (personnes physiques ou morales) établis ou constitués dans certains paradis fiscaux (figurant sur une liste publiée et révisée annuellement), les impositions ont été fortement alourdies.

Lorsque le ou les biens sont détenus via une structure étrangère, une taxe annuelle de 3% sur la valeur vénale de ces immeubles est applicable, sauf certains cas d'exonérations. Elle remplace alors l'ISF mais son coût est nettement plus élevé.

Il est donc primordial à tout contribuable non-résident désireux d'investir en France ou d'acquérir une simple résidence secondaire, de vérifier l'existence d'une convention fiscale entre son Etat de résidence et la France et de s'assurer que la situation de son domicile fiscal demeure inchangée.

Le choix à opérer entre une acquisition directe ou une détention à travers une société ainsi que le mode de financement du bien sont donc essentiels.

**Sous l'effet de contraintes budgétaires, les résidents de l'Union Européenne doivent désormais acquitter un impôt de 19% (au lieu de 16%) et de 33.1/3 % (pour les résidents hors UE) sur toutes les plus-values réalisées à partir du 1er janvier 2011.**

Plus récemment, le Gouvernement a annoncé l'allongement de la durée de détention qui permettait d'exonérer d'impôt les cessions des résidences, autres que la résidence principale. Cette durée serait portée de 15 à 30 ans.

Le nouveau dispositif est en cours de discussion au Parlement. Son entrée en vigueur initialement serait fixée au 1er février 2012. Il est donc urgent d'analyser ces paramètres et de les intégrer dans les choix patrimoniaux à opérer.

Il convient donc pour les étrangers souhaitant investir en France de s'entourer des meilleurs Conseils et notamment

d'un Avocat fiscaliste

Manuel CASTRO est Avocat Gérant du Cabinet CASTRO et Associé.

**Ajouter un commentaire**