

# Le traitement fiscal des investissements immobiliers en France par un non-résident

- > Le régime fiscal selon la structure de détention retenue, s'agissant des investissements immobiliers « professionnels » (bureaux ou locaux commerciaux) ou « privés » (résidence d'habitation)
- > Le régime fiscal applicable au moment de l'acquisition du bien immobilier, pendant sa détention, lors de sa cession et en cas de décès de son (ou de l'un de ses) détenteur(s) ultime(s).



## Maryse Naudin,

Associé du cabinet Tirard, Naudin,  
Avocat au Barreau de Paris

Maryse Naudin a plus de 35 ans d'expérience dans le conseil aux multinationales en ce qui concerne les questions fiscales transfrontalières. Elle dispose également d'une expertise particulière en terme de conseil aux investisseurs institutionnels étrangers et aux fortunes privées acquérant des biens immobiliers français ainsi qu'en planification fiscale et successorale. Maryse Naudin est l'auteur du chapitre français de « Global Estate Planning » et possède une connaissance pratique et théorique complète du trust dans un contexte de droit civil.

### Introduction

Il n'existe pas de structure standard de détention d'un bien immobilier situé en France.

La structure de détention doit être déterminée, au cas par cas, en fonction de la nature et de la valeur du bien immobilier et des objectifs de son acquéreur. Selon la structure de détention retenue et l'impôt concerné, les conséquences fiscales en France sont différentes.

En outre, le régime fiscal français applicable aux biens immobiliers est complexe en raison de plusieurs phénomènes :

- Il est différent de celui applicable aux investissements financiers ;
- La notion de société à prépondérance immobilière et quelques autres textes exorbitants du droit commun permettent à la France de prélever ses impôts sur les biens immobiliers situés sur son territoire, et ce, quelle que soit la structure de détention utilisée par le propriétaire ultime.
- Le régime applicable aux biens immobiliers est en perpétuelle évolution.

Nous limiterons nos propos au régime fiscal applicable aux investissements immobiliers réalisés par des personnes physiques non résidentes.

En d'autres termes, une personne physique non résidente fiscale de France envisage d'acquérir un bien immobilier situé en France, soit à usage d'habitation, qu'elle entend utiliser pour son usage personnel ou donner en location, soit un immeuble, toujours situé en France, commercial et/ou industriel, qui sera loué ou utilisé pour exercer son activité professionnelle en France.

Dans le cadre de notre intervention, nous nous comparerons les conséquences fiscales en France, selon la structure de détention du bien immobilier choisi par le non résident, au titre de:

- 1) la TVA ou les droits d'enregistrement dus au moment de son acquisition ;
- 2) l'imposition des revenus de location pendant sa détention ;
- 3) l'imposition des plus-values au moment de sa cession ;
- 4) l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) ;
- 5) la taxe annuelle de 3% ;

- 6) les conséquences du décès de son détenteur ultime et enfin
- 7) quelques réflexions concernant les biens immobiliers situés en France détenus par des trusts régis par un droit étranger.

Nos commentaires seront illustrés par des cas pratiques.

### 1. Régime applicable au moment de l'acquisition du bien immobilier

Dans chacun des cas visés au 1.1. et 1.2. : TVA ou droits d'enregistrement ?

- Base imposable
- Tarif ;
- Qui est responsable du paiement de la TVA ou des droits d'enregistrement ?
- Selon quelle procédure ?

1.1. Le bien immobilier est acquis

1.2. Les titres de la société qui le possède, directement ou indirectement, sont achetés

### 2. Imposition des revenus de location

Dans chacun des cas visés au 2.1. et 2.2. :

- le bien immobilier est :
  - o à usage d'habitation ;
  - ou
  - o à usage commercial ou industriel (magasins, bureaux, entrepôts).
- le bien immobilier :
  - o n'est pas donné en location ;
  - ou
  - o est donné en location nue ;
  - ou
  - o est loué meublé ou aménagé.

2.1. Le bien immobilier est détenu directement par une personne physique non résidente de France

2.2. Le bien immobilier est détenu par une personne morale :

- La personne morale est française ou étrangère ;
- Elle est transparente, translucide, ou soumise à l'impôt sur les sociétés (IS).
- Elle-même est possédée par :
  - o une personne physique non résidente ;
  - ou
  - o une société étrangère.

### 3. Imposition des plus-values

Dans chacun des cas visés au 3.1. et 3.2 ci-dessous :

- Quelles sont les modalités de calcul des plus-values ?
- Quels sont les taux d'imposition ?
- Quelles sont les modalités de paiement de l'impôt ?

#### 3.1. Le bien immobilier est vendu par :

- Une personne physique non résidente de France ;  
ou
- Une personne morale interposée :
  - o La personne morale, française ou étrangère, est translucide :
    - Elle est détenue par une personne physique non résidente ;
    - Elle est détenue par une personne morale étrangère soumise à l'IS.
  - o La personne morale, française ou étrangère, est soumise à l'IS :
    - Elle est détenue par une personne physique non résidente ;
    - Elle est détenue par une personne morale étrangère soumise à l'IS ;

#### 3.2. Les titres de la société, française ou étrangère, qui possède directement ou indirectement le bien immobilier, sont vendus

La personne morale, française ou étrangère, dont les titres sont cédés est, ou non, qualifiée de société à prépondérance immobilière. Elle est :

- transparente ou translucide (détenue elle-même par une personne physique non résidente de France ou une société étrangère soumise à l'IS) ;  
ou
- soumise à l'IS (détenue elle-même par une société physique non résidente de France ou une société étrangère soumise à l'IS).

### 4. Impôt sur la fortune immobilière

- Champ d'application ;
- Biens immobiliers exonérés ;
- Détermination de la base imposable :
  - o définition de la valeur vénale ;
  - o les limitations de la déduction des emprunts.

### 5. Taxe annuelle de 3%

- Champ d'application ;
- Influence du réseau des conventions d'échanges d'informations signé par la France ;
- Obligations déclaratives
- Sanctions en cas de non dépôt de la déclaration dans les délais ;
- Modalités de calcul de la taxe.

### 6. Conséquences fiscales au décès du détenteur ultime de la structure

En règle générale, les droits de succession sont dus en France, et ce, quelle que soit la structure de détention au titre des biens immobiliers situés en France.

### 7. Biens immobiliers situés en France trusts régis par un droit étranger

Est-il toujours opportun de faire détenir des biens immobiliers situés en France par l'intermédiaire de trusts régis par un droit étranger ? Plus que jamais !

Conséquences en France lorsqu'un bien immobilier situé en France est détenu indirectement par un trust, quel régime applicable :

- au titre des droits d'enregistrement lorsqu'un bien immobilier situé en France est transféré à un trust ?
- en matière d'imposition des revenus ?
- lors de la vente du bien immobilier ou de la société qui le possède ?
- en matière d'IFI et taxe sui generis ?
- au décès du constituant ou d'un bénéficiaire-réputé-constituant ?
- en cas de distribution du bien immobilier par le trustee à un (ou plusieurs) bénéficiaire(s) du trust ?

Quelles obligations déclaratives et du paiement de l'impôt mises à la charge du trustee ?

Conclusion

LUXEMBOURG, JEUDI 13 JUN 2024, HÔTEL LE ROYAL, 9.00-12.30 / ONLINE

#### INFORMATION & INSCRIPTION

Tel: +41 22 849 01 11

Fax: +41 22 849 01 10

info@academyfinance.ch

Academy & Finance SA

PO Box 1344, CH-1227 Carouge

www.academyfinance.ch

#### PRIX

620 euros

Inscriptions supplémentaires de la même société : -50%

Je m'inscris au séminaire "Le traitement fiscal des investissements immobiliers en France par un non-résident" le 13 juin 2024.

Je participerai dans la salle  Je participerai online sur Zoom

Nom et prénom .....

Fonction .....

Société.....

Adresse .....

Code postal et ville .....

Tel .....Email.....

Date ..... Signature .....