

Jan
2020

R&C

Note d'information
Newsletter

IN
THIS
EDITION

BREXIT ET IMPÔT LORS DE LA VENTE IMMOBILIÈRE
RESIDENCE FISCALE EN FRANCE
QUID SUR LES AUTORISATIONS D'URBANISME



BREXIT et impôt lors de la vente immobilière

Quand êtes vous considéré comme résident fiscal français ?

Aujourd'hui lors de la vente d'un bien immobilier situé en France, vous pouvez être redevable de l'impôt sur la plus-value se composant :

- de l'impôt sur le revenu, au taux de **19%**, dont l'exonération est acquise au bout de 22 ans,
- des prélèvements sociaux, à un taux variable, dont l'exonération n'est acquise qu'au bout de 30 ans.

Le taux des prélèvements sociaux exigibles est de :

- **7,5%** pour les personnes qui sont affiliées à un régime de sécurité sociale obligatoire d'un état de l'Espace Economique Européen ainsi que la Suisse,
- mais à **17,2%** pour personnes affiliées au régime de sécurité sociale en France ou dans un état tiers.

Par ailleurs, la désignation d'un

représentant fiscal est obligatoire, si le prix de vente est supérieur à 150 000 € et que vous résidez hors de l'Espace Economique Européen.

Les britanniques bénéficient donc encore aujourd'hui du taux « réduit » de prélèvements sociaux (7,5%), qu'en sera-t-il lors de la sortie de l'Union Européenne par le Royaume-Uni ?

La Direction Générale des Impôts a confirmé récemment que rien ne change pour les résidents britanniques durant la période de transition qui durera jusqu'au 31 décembre 2020.

Ainsi, il faut en conclure que :

- les résidents du Royaume-Uni n'ont pas à désigner un représentant fiscal jusqu'au 31 décembre 2020
- le taux « réduit » des prélèvements sociaux (7,5%) est maintenu pour les ventes des non-résidents britanniques.



Pour rappel, le Royaume-Uni, a décidé par référendum, de quitter l'Union Européenne en Juin 2016.

La notion de domicile fiscal est au cœur des règles de droit fiscal international applicables aux personnes physiques.

En effet, elle permet de déterminer l'étendue de leurs obligations fiscales : Doit-on payer ses impôts en France ?

Quels revenus sont concernés ?

L'article 4A du Code Général des Impôts met en place une division essentielle autour de la notion du domicile fiscal :

- les personnes physiques domiciliées en France sont soumises à l'impôt sur le revenu sur l'ensemble de leurs revenus mondiaux,
- les autres non domiciliés en France sont seulement imposables uniquement sur leurs revenus de source française.

Savoir si vous êtes ou non « domicilié en France » est donc capital.

Que vous soyez français ou non, l'administration fiscale française considère que votre domicile fiscal est en France si vous remplissez l'un des critères suivants :

- vous avez en France votre foyer ou votre lieu de séjour principal ;
- vous exercez en France en France une activité

professionnelle, salariée ou non

- vous avez en France le centre de vos intérêts économiques.

Il suffit de remplir l'un de ces critères pour être considéré comme résident fiscal français.

Il est cependant possible pour un même contribuable d'être considéré comme résident fiscal par deux États différents. La France peut considérer qu'il répond à un de ces trois critères et un autre pays le peut également sur la base de ses propres critères.

Il y a alors ce que l'on peut appeler un conflit de résidences qui sera tranché par l'application d'une convention fiscale bilatérale liant deux États si elle existe. Ces conventions fiscales prennent pour la très grande majorité modèle sur la convention proposée par l'OCDE et prévoient des critères successifs pour trancher ce conflit de résidence.

Par exemple, dans la convention fiscale franco-britannique, si une personne est considérée comme résidente des deux États selon leur droit interne, l'article 4-2 de la convention du 19 juin 2008 prévoit des critères successifs pour trancher ce conflit de résidence. Ces critères sont

conformes au modèle type de convention OCDE. Si un critère fait pencher le conflit clairement vers un État, la personne est résidente de cet État sans passer au suivant, s'il ne permet pas de trancher, il faut passer au critère suivant et ainsi de suite :

Premier critère : le foyer d'habitation permanent : il s'agit de toute forme d'habitation dont le contribuable dispose de manière durable.

Deuxième critère : le centre des intérêts vitaux : relations familiales et sociales, occupations, activités politiques et culturelles de l'intéressé,

Troisième critère : siège de ses affaires, lieu d'où il administre ses biens, sans que soit établie une hiérarchie entre ses liens économiques et personnels.

Quatrième critère : la nationalité.

Il est primordial de déterminer votre domicile fiscal afin de connaître son régime d'imposition tant au niveau des impôts directs, tel que l'impôt sur le revenu, qu'au niveau des droits de mutation, tels que les droits de succession ou de donation.

JE FAIS DES TRAVAUX DANS MON BIEN EN FRANCE, DOIS-JE DEMANDER UNE AUTORISATION D'URBANISME ?

Vous souhaitez réaliser des travaux et vous ne savez pas quelles démarches effectuer ? L'extension de votre maison ou le changement de vos fenêtres, ne nécessite pas les mêmes formalités. Il est donc important de bien s'informer sur les règles d'urbanisme.

Vous devrez alors peut-être déposer une demande d'autorisation d'urbanisme qui permettra à l'administration de vérifier que le projet que vous souhaitez réaliser est conforme aux règles d'urbanisme en vigueur. En fonction de l'importance de vos travaux, une déclaration préalable ou un permis de construire sera requis.

Certains travaux de faibles importances ne nécessitent pas de demande de permis de construire, mais leur réalisation est toute de même conditionnée par l'obtention d'une déclaration préalable. Il peut s'agir :

- de toute construction nouvelle entraînant la création d'une surface comprise entre 5 et 20 m² et d'une hauteur inférieure à 12 mètres ;
- des extensions d'un bâtiment existant d'une surface comprise entre 5 et 20 m². (40 m² si les travaux se situent dans la zone urbaine d'une commune dotée d'un PLU(i)).
- des murs d'une hauteur au-dessus du sol supérieure à 2 mètres ;
- des piscines non couvertes d'une superficie comprise entre 10 et 100 m² ou dont la couverture est supérieure à 1,80 m ;
- des travaux qui modifient l'aspect extérieur de la construction (création d'ouverture, changement de porte ou de fenêtre par un autre modèle...)
- des travaux de ravalement lorsque la commune a décidé de les soumettre à déclaration préalable,

Certains travaux de construction de plus grande importance impliquent un

permis de construire. Il peut s'agir des cas suivants :

- la construction d'une maison ;
- les extensions de plus de 20 m² de surface (40 m² si le bâtiment est situé dans une zone urbaine d'une commune couverte par un (PLU(i)).
- les abris de jardins dont la surface est supérieure à 20 m² ;
- les terrasses nécessitant une surélévation avec une emprise au sol supérieure à 20 m², les terrasses couvertes (auvent ou toiture), les terrasses aménagées sur un balcon ;
- les travaux entraînant une modification de la structure porteuse ou de la façade lorsqu'ils s'accompagnent d'un changement de destination.

Vous devez envoyer la demande d'autorisation en recommandé avec accusé de réception ou la déposer directement en mairie en plusieurs exemplaires.

À partir de la réception d'un dossier complet, l'administration dispose d'un délai de réponse qui dépend du type d'autorisation allant d'un mois à trois mois.

L'autorisation délivrée doit ensuite faire l'objet d'un affichage sur le terrain sur un panneau visible de l'extérieur et pendant toute la durée des travaux. Une fois les travaux terminés, vous devez attester que les travaux ont été réalisés conformément à l'autorisation obtenue. Une déclaration d'achèvement des travaux doit être déposée à la mairie pour toutes les autorisations d'urbanisme une fois les travaux terminés. Les agents de la mairie peuvent ainsi procéder à une visite sur place dans un délai de trois mois à compter de la réception de la déclaration pour vérifier la conformité des travaux à l'autorisation d'urbanisme.

ROCHE ACTUS



Immobilier : Paris devient la ville la plus attractive du monde



L'évolution spectaculaire des investissements locatifs en 2019



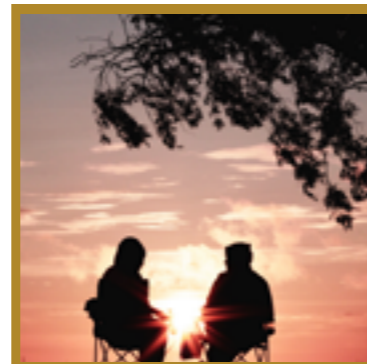
Location meublée et cotisation foncière des entreprises



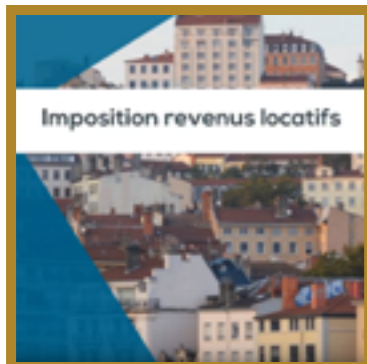
Acheter avec une SCI en France quand on est un étranger



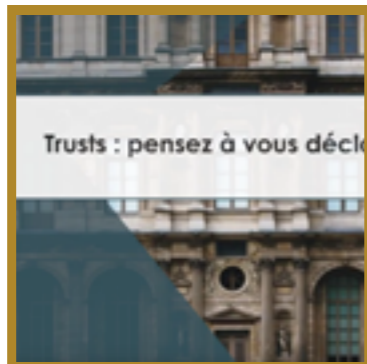
Résidents américains : comment seront taxés vos revenus immobiliers en France ?



Imposition des retraites américaines en France



VIDEO : Taxation of rental income in France



VIDEO : Déclaration of trusts in France



VIDEO : I buy real estate in France - Which taxes do I have to pay?



Cabinet Roche & Cie,
40 Rue du Président Edouard Herriot
69001, Lyon