

Jan
2021



Note d'information
Newsletter

Non-Résidents

DANS
CETTE
EDITION

1

Conséquences
du BREXIT en
matière de PEA et
PEA-PME

2

**Taxe de 3 % sur
les immeubles**

3

**Le marché
immobilier des
acquéreurs
non-résidents**

NOUVEAU

Conséquences du **BREXIT** en matière de PEA et PEA-PME : Quelles sont les conséquences du Brexit pour les titres émis par des sociétés britanniques et détenus dans des PEA ou PEA-PME



Une ordonnance du 16 décembre tire les conséquences du Brexit en matière d'assurances, de placements collectifs et de plans d'épargne par actions. Deux arrêtés sont pris en application de ces dispositions.

Le premier est pris en application de l'article 3 de l'ordonnance qui édicte des mesures de transition relatives aux plans d'épargne en actions (PEA et PEA-PME) et aux placements collectifs (FCPR, FPCI et FIP). Il fixe notamment à 9 mois, à compter du 1er janvier 2021, la période pendant laquelle les titres émis par des sociétés britanniques souscrits ou acquis avant le 31 décembre 2020 restent éligibles au PEA et au PEA-PME.

Les épargnants seront informés du maintien ou de la perte d'éligibilité des titres détenus dans le cadre d'un PEA ou PEA-PME.



La performance énergétique deviendra déterminante pour la location d'un bien immobilier.

L'article 17 de la loi du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a intégré un critère de performance énergétique en kilowattheure d'énergie finale par an dans les critères de définition d'un logement décent. Cet article vise ainsi à fixer une norme minimale de performance énergétique en laissant un délai aux propriétaires pour se mettre en conformité.

Ainsi, à partir du 1er janvier 2023, le logement sera considéré comme décent dès lors que sa consommation énergétique sera inférieure à 450 kWh/m²/an. Au-delà de ce seuil, le logement ne remplira pas les critères du logement décent et ne pourra donc faire l'objet d'une location.

Ce dispositif ne sera pas applicable aux contrats de location en cours à sa date d'entrée en vigueur. Seuls les nouveaux contrats de location conclus à compter de cette date seront concernés.



Taxe de 3 % sur les immeubles : attention à un dépôt tardif de la déclaration.

Il existe en France une taxe de 3% visant toutes les personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables (entités juridiques) françaises et étrangères, quelle que soit leur forme juridique, dotées ou non de la personnalité morale, qui possèdent des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France au 1er janvier de l'année d'imposition, directement ou par personne interposée. Cela concerne par exemple une SCI détenue par des personnes non-résidentes et possédant des biens en France.

La détention indirecte signifie que la société est :

- propriétaire d'immeubles situés en France ou de droits réels portant sur de tels immeubles ;
- ou détentrice d'une participation dans une troisième entité, qui est elle-même :

Ces dispositions sont applicables quel que soit le nombre d'entités juridiques interposées.

Cette taxe est fixée sur la valeur des biens et droits immobiliers possédés en France. Son taux est de 3 %.

Il y a de nombreux motifs d'exonération mais ceux-ci ne dispensent pas de la réalisation de déclaration permettant d'en justifier.

Ainsi, la taxe annuelle de 3 % n'est pas applicable aux entités juridiques qui ont leur siège dans un pays ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales, et qui déclarent chaque année, au plus tard le 15 mai, la situation, la consistance et la valeur des immeubles possédés au 1er janvier, l'identité et l'adresse de leurs actionnaires ou associés à la même date, ainsi que le nombre des actions ou parts détenues par chacun d'eux. (article 990 E, 2, du CGI). Il faut également prendre et respecter l'engagement de communiquer à l'administration fiscale certains renseignements sur sa demande.

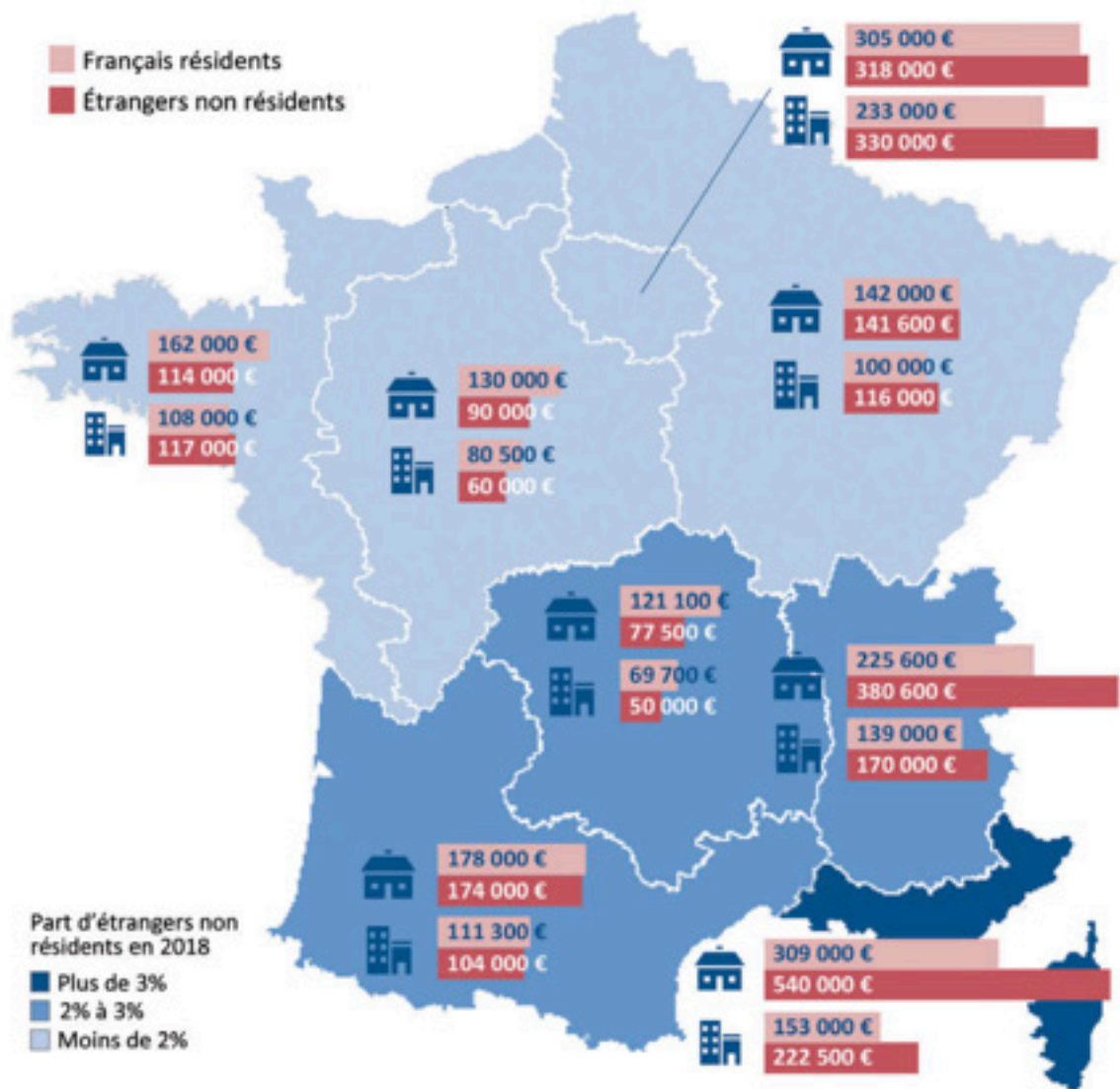
Il existe une certaine tolérance de l'administration fiscale concernant la régularisation de cette situation.

Néanmoins, si vous êtes propriétaire par le biais d'une société de biens immobiliers situés en France, il est préférable de régulariser votre situation en amont en contactant un professionnel.

Le marché immobilier des acquéreurs non-résidents

Sur la période 2008-2018, la part des acquéreurs étrangers non-résidents en France diminue progressivement pour atteindre 1,7 % en 2018. Cette part varie toutefois beaucoup d'une région à une autre, certaines régions comme Provence-Côte d'Azur-Corse tirent leur épingle du jeu.

Prix de vente médian par zone géographique et type de bien selon la nationalité et le lieu de résidence des acquéreurs en 2018*



*Source : bases de données des notaires de France BIEN et Perval Logements anciens - France métropolitaine



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