

Oct
2019

R
&
C

Note d'information
Newsletter

Non-Résidents

DANS
CETTE
EDITION

**PLUS-VALUE IMMOBILIERE ET NON-RESIDENTS -
OU EN EST-ON ?**

L'ÉTAT DU MARCHÉ IMMOBILIER EN 2019

NON-RÉSIDENTS ET FRAIS DE NOTAIRES



PLUS-VALUE IMMOBILIERE ET NON-RESIDENTS - OU EN EST-ON ?

RAPPEL DES FAITS

2012

La seconde loi de finances rectificative pour 2012 a étendu les prélèvements sociaux aux revenus immobiliers (revenus fonciers et plus-values immobilières) de source française perçus par les personnes physiques fiscalement domiciliées hors de France.

Conséquence : Depuis cette date, les non-résidents de nationalité française ou non qui vendaient un bien immobilier situé en France devaient payer les prélèvements sociaux sur la plus-value immobilière générées. Ces prélèvements sociaux étaient au total - à l'époque - de 15,5%.

2015

Par un arrêt du 26 février 2015 (De Ruyter), la Cour de Justice de l'Union Européenne a jugé que les revenus du patrimoine des personnes qui travaillent dans un autre État membre ne pouvaient pas être soumis aux contributions sociales françaises. Cette décision a été suivie par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 27 juillet 2015.

Conséquence : Depuis cette date, une personne relevant d'un régime de sécurité sociale d'un État membre de l'UE autre que la France ne pouvait être soumise aux prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine et donc sur la plus-value immobilière générée. de 15,5%.

2016

En réponse, le gouvernement a prévu **dans la loi de Financement de la sécurité sociale pour 2016**, que désormais le produit des prélèvements ne serait plus affecté au financement direct de la sécurité sociale mais au financement d'autres organismes non concernés par l'arrêt De RUYTER. Il s'agissait d'un tour de passe-passe du gouvernement : pour être sûr que les non-résidents paient toujours les « prélèvements sociaux », le gouvernement leur a donné une autre vocation.

Conséquence : Depuis le 1er janvier 2016, les contribuables résidents dans l'UE ou dans un état tiers à l'UE étaient de nouveau assujettis aux prélèvements sociaux (PS) sur les revenus du capital.

2019

L'article 26 de la Loi de Financement de la sécurité sociale pour 2019 exonère de la CSG et de la CRDS, sur les revenus du capital (revenus du patrimoine et produits de placement), les personnes qui ne sont pas à la charge du régime obligatoire français de sécurité sociale mais qui relèvent du régime obligatoire de sécurité sociale d'un autre État membre de l'Union Européenne, de l'Espace Economique Européen ou de la Suisse. Le taux global d'imposition est fixé à 17,2%.

Conséquence : la situation actuelle différencie la situation d'un non-résident relevant d'un régime de sécurité sociale d'un autre État membre de l'Espace économique européen (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et la situation des autres.

En 2019

Pour le non-résident relevant d'un régime de sécurité sociale d'un autre État membre de l'Espace économique européen (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse.

L'article 26 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2019 les exonère de CSG et de CRDS, sur les revenus du capital. Cette exonération de CSG et de CRDS concerne les revenus du patrimoine et les produits de placement (dont les plus-values immobilières).

Ces personnes restent toutefois toujours redevables du prélèvement de solidarité de 7,5 %.

Le décret du 24 juin 2019 précise notamment les justificatifs à produire pour bénéficier de cette exonération, il s'agit de l'une des pièces suivantes, délivrée par l'institution compétente et portant sur sa situation effective à la date de la vente :

1° Le formulaire S1 « Inscription en vue de bénéficier de prestations de l'assurance maladie » ;
2° Le formulaire A1 « Certificat concernant la législation de sécurité sociale applicable au titulaire » ;

3° Une attestation d'affiliation équivalente aux formulaires visés aux 1° et 2° ;

4° Une attestation d'affiliation au régime commun de sécurité sociale des institutions de l'Union.

Pour les non-résidents relevant d'un régime de sécurité sociale d'un autre État tiers

Ils sont et restent soumis aux prélèvements sociaux dans leur totalité, soit 17,2%

La Cour Administrative d'Appel de Paris vient d'ailleurs de confirmer que la circonstance qu'une personne affiliée à un régime de sécurité sociale d'un État tiers à l'UE, autre que les États membres de l'EEE ou la Suisse, soit soumise, comme les personnes affiliées à la sécurité sociale en France, aux prélèvements sur les revenus du capital prévus par la législation française, ne constitue pas une restriction aux mouvements de capitaux en provenance ou à destination des pays tiers. Arrêt de la CAA de PARIS, 5ème chambre, 3 octobre 2019.

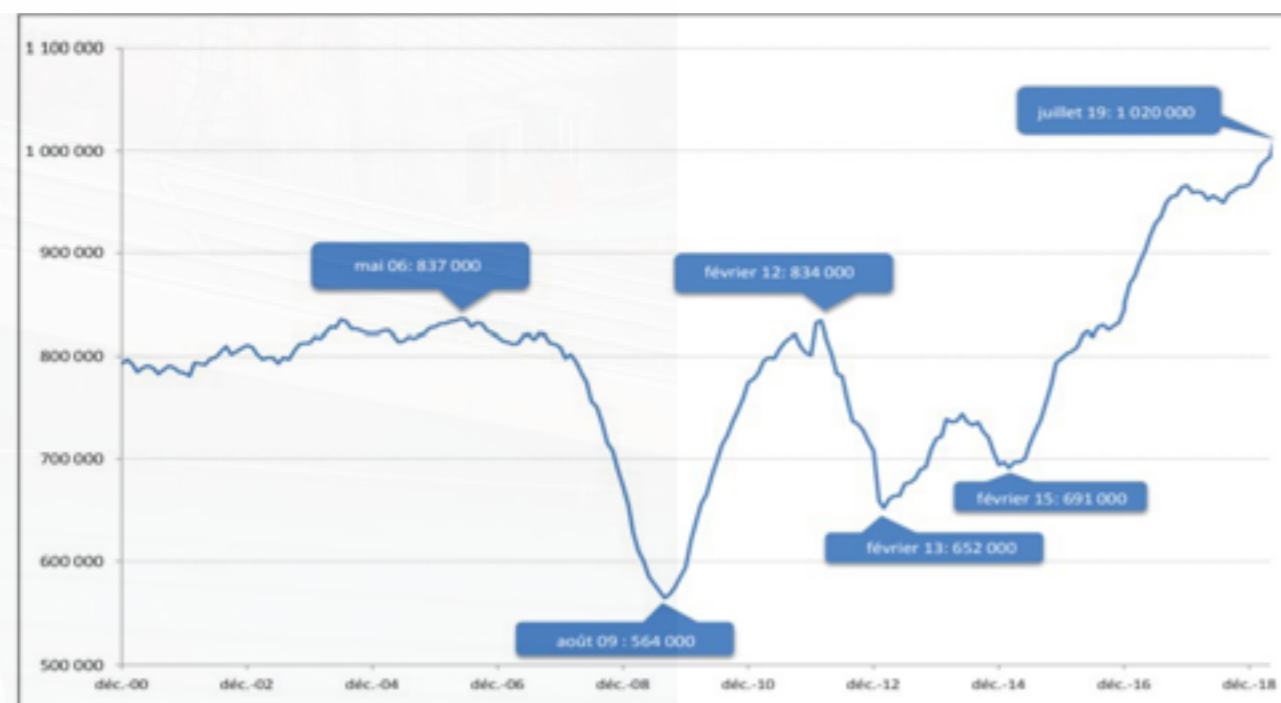
CSG	9.2%
CRDS	0.5%
Prélèvement de solidarité	7.5%
Prélèvement Social	Supprimé
Contribution additionnelle	Supprimée
TOTAL	17.2%



UN MARCHÉ IMMOBILIER PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE EN 2019

Le cap du million de transactions va être dépassé en 2019. Il y a 35 millions de logements en France, finalement ce ne représente que 3% du parc immobilier ancien. La raison essentielle dans le dynamisme du marché réside dans la capacité de financement des acquéreurs. Les taux d'intérêt sont extrêmement bas (1,17% en moyenne). Les durées de remboursement des prêts se sont allongées.

Evolution des volumes de ventes des logements anciens pour la période 2000/2019



Source: CGEDD d'après bases notariales et DGFI (MEDOC)

Par Muriel Brault, Notaire

J'ACHÈTE UN BIEN EN FRANCE, QUELS SONT LES FRAIS DE NOTAIRE ?

Les frais de notaires représentent un certain pourcentage du prix de vente d'un bien immobilier. **Dans l'ancien, les frais de notaire représentent 7 à 8% du prix de vente.**

Dans l'immobilier neuf, c'est-à-dire principalement quand le bien est acheté « sur plan », **les frais de notaire sont réduits et s'établissent à 2 à 3% du prix de vente.**

Les frais de notaire comprennent :

- Une **taxe départementale** (variable selon les départements mais en moyenne de 4,5%) ;

- Une **taxe communale** (1,20%) ;
- Des **frais d'assiette** (0,10%) ;

Et la rémunération du notaire comprenant des « **émoluments** » proportionnels, compris entre 0,80% (pour la tranche au-delà de 60 000€) et 3,945% (pour la tranche de 1 à 6 500€) et des émoluments de formalités ;

Sans oublier les frais de publication par le service des hypothèques correspondant à 0,10% de la valeur du bien.

La rémunération du notaire

Le notaire a pour mission de rédiger les actes, effectuer les différents calculs, vous conseiller, vérifier les titres de propriété. Il pourra également vous orienter pour des projets futurs : donation, transmission successorale, déclaration d'impôt...

possible de « négocier » la rémunération du notaire. Soit le notaire pratique une remise totale, c'est-à-dire qu'il ne perçoit rien soit il applique le tarif national.

Que se passe-t-il s'il y a deux notaires ?

« Lorsqu'il y a deux notaires, ces derniers se partagent les frais, il n'y a donc aucun frais en plus pour l'acquéreur ou le vendeur.

Droits de Mutation :

Achat d'un bien ancien à Paris d'une valeur de 1.000.000 €



ROCHE ACTUS



Prêt à Taux Zéro (PTZ) & Pinel – Derniers délais



Corriger en ligne sa déclaration de revenus 2018



Trusts : pensez à vous déclarer !



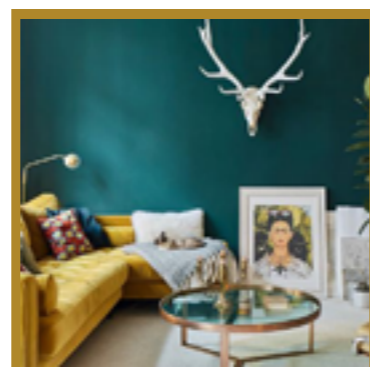
Cabinet Roche & Cie,
40 Rue du Président Edouard Herriot
69001, Lyon



Tout savoir sur le dispositif 'Denormandie'



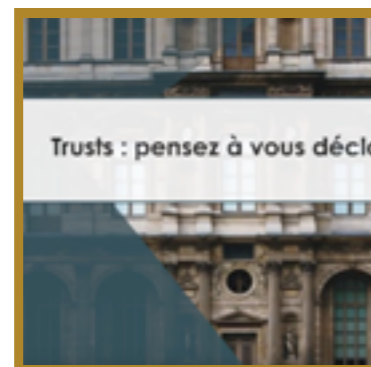
J'achète un bien immobilier en France, quels impôts devrais-je payer ?



Classement d'un meublé de tourisme : avantage fiscal et marche à suivre



VIDEO : Imposition des revenus locatifs en France



VIDEO : Déclaration des trusts en France



VIDEO : J'achète un bien immobilier en France - Quels impôts à payer ?