

LA NEWSLETTER NON-RÉSIDENTS

Toute l'actualité des
non-résidents



VIDEO

*Location meublée
Non-professionnelle
(LMNP)*



Roche & Cie
Expert comptable depuis 1948

Cabinet Roche & Cie

*40, Rue du Président Edouard
Herriot, 69001, LYON*

04 78 27 43 06

rochecie@cabinet-roche.com

IMMOBILIER

Non-résidents : Emprunter pour acheter en France – Comment faire ?

Emprunter pour acheter en France – Comment faire ?

Il est tout à fait possible d'avoir recours à un emprunt qui peut être contracté soit en France soit à l'étranger pour réaliser des acquisitions immobilières en France.

Il est également possible pour une banque étrangère finançant l'acquisition d'un bien en France d'être garantie avec une hypothèque portant sur un bien situé également en France.

Quelle sera la loi applicable à mon contrat de prêt ? Ma loi nationale ? La loi française ? La loi de la nationalité de la banque ?

Suivant le Règlement «Rome-I», le contrat de prêt est soumis à la loi choisie par les parties, généralement celle du prêteur est généralement choisie.

À défaut de choix explicite ou implicite des parties, «le contrat est régi par la loi du pays dans lequel la partie qui doit fournir la prestation caractéristique a sa résidence habituelle », soit celle de la Banque.

Quels sont les cas dans lesquels l'acquéreur-emprunteur est soumis à aux lois protectrices française ?

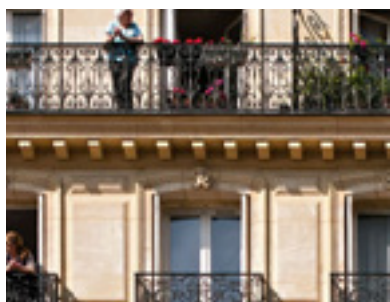
En France, la loi du 13 juillet 1979 impose ainsi aux organismes prêteurs de remettre à leurs clients une offre préalable de crédit où figurent plusieurs mentions obligatoires comme la nature du prêt (prêt à taux fixe/variable...), son montant, sa durée, le type de bien financé (résidence principale, résidence secondaire...), le taux effectif global, le coût total du crédit... .

L'offre de prêt, qui comprend également un échéancier indiquant les dates et le montant des mensualités, a une durée de validité de 30 jours. La loi impose également à l'emprunteur un délai de réflexion de dix jours.

Quels sont les cas dans lesquels l'acquéreur-emprunteur est soumis à cette loi ?

- Si le contrat est soumis au droit français, la loi du 13 juillet 1979 prévoit que ses dispositions sont d'ordre public s'appliquera dans sa totalité sans dérogation possible. Elles sont notamment applicables dans ce cas, même si le bien est situé à l'étranger.

- Si les parties décident de soumettre le contrat à une loi étrangère, leur volonté peut être limitée et la loi du 13 juillet 1979 est applicable dès lors que le contrat de prêt en matière immobilière est lié à l'ordre économique français. Pour cela, il faut que l'immeuble soit situé en France et que l'établissement du prêteur (la banque) ou la résidence de l'emprunteur soit en France



Je suis étranger, puis-je bénéficier de certains prêts favorables ?

Les étrangers établis en France peuvent bénéficier de l'ensemble des prestations et aides au logement dès lors qu'ils remplissent les conditions fixées par les textes : primes à la construction, prêts spéciaux d'accèsion à la propriété ou pour des travaux d'extension ou de mise en état d'habitabilité : aide personnalisée au logement (APL), prêts aidés par l'État pour les logements en accession à la propriété (PAP), prêts locatifs aidés, prêts conventionnés.

L'exonération de la plus-value de la vente de la résidence principale est ouverte aux personnes devenues non-résidentes juste après la mise en vente !

Par une décision du 26 juin 2018, le Tribunal administratif de Versailles a permis à un contribuable qui, ayant déménagé hors de France, est devenu non-résident fiscal français au jour de la cession de bénéficier de l'exonération de la plus-value au titre de sa résidence principale.

Auparavant, le régime d'exonération de la plus-value de cession de la résidence principale a toujours été refusé au contribuable non-résident par l'Administration fiscale dans la mesure où celui-ci avait déménagé hors de France et était donc devenu non-résident fiscal français.

Suite à cette décision, il serait possible de bénéficier de l'exonération de résidence principale en tant que non résident si :

- La cession intervient dans un délai normal à compter du déménagement et que le logement soit demeuré inoccupé.
- Il s'est écoulé un délai « normal » de vente entre le départ de France et la vente effective du bien. Pour l'administration fiscale, un délai « normal » est d'un an.

Si vous vous êtes trouvés dans cette situation et que vous avez vendu votre bien en France en 2016, 2017 ou 2018, il est possible d'obtenir le dégrèvement de l'impôt perçu lors de la vente par voie de réclamation.

[N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements.](#)

Mise à jour de la liste des Etats partenaires de l'administration fiscale française dans la transmission d'informations.

Un arrêté du 22 mai 2018 modifie la liste des États et territoires partenaires et la liste des États et territoires donnant lieu à transmission d'informations.

Cette disposition permet à l'administration fiscale française de demander à ces pays toutes les informations sur les comptes financiers ou de permettre un échange automatique d'informations sur les comptes financiers à des fins fiscales. Ces informations concernent notamment les soldes, intérêts, dividendes et produits de cession d'actifs financiers déclarés à l'administration par les institutions financières, concernant des comptes détenus par des personnes physiques et des entités, y compris des fiducies et des fondations.

LES AUTRES ACTUALITÉS



10 mesures phares de la loi PACTE

Le ministre de l'économie et des finances, Bruno Lemaire, a présenté le projet de loi relatif à la croissance et la transformation des entreprises. Ce projet de loi complète des dispositifs réglementaires et non-réglementaires ainsi que des mesures fiscales qui seront intégrées au projet de loi de finances pour 2019.

[En savoir plus](#)



L'effet Brexit et de Macron boostent l'immobilier de luxe en France

Les ventes des biens de prestige bondissent depuis le début de l'année. Pour les professionnels du secteur, l'élection du Président Emmanuel Macron a envoyé un signal positif pour la clientèle fortunée.

[En savoir plus](#)



Focus sur les frais de notaires en France

Lorsqu'un particulier achète un bien immobilier, il paie ce qu'on appelle communément des « frais de notaire ». Point sur ces frais complémentaires.

[En savoir plus](#)

Suivez nous sur 

www.cabinet-roche.com