

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

Acheter avec une **SCI**
en France quand on
est un **étranger**, quelle
fiscalité ? Quels **pièges**
à éviter ?

Acheter avec une SCI en France quand on est un étranger, quelle fiscalité ? Quels pièges à éviter ?

De nombreux étrangers, non-résidents en France, créent une SCI pour l'achat de leur bien en France. Quelles sont les conséquences fiscales de ce choix ?

Acheter avec une SCI ? Est-ce plus fiscalisé ?

Les impôts payés lors de l'acquisition de l'immeuble par la SCI sont **les mêmes** qu'en l'absence d'une telle société et ne sont pas impactés par la présence d'associés non-résidents. La SCI sera soumise à un impôt au taux de droit commun : 5,90 % ou 5,19 % selon le lieu de situation de l'immeuble.

J'achète les parts d'une SCI, vais-je payer plus d'impôts ?

Vous serez soumis à un droit de **5 %**, mais attention ! Des impôts pourraient également être perçus dans votre pays de résidence fiscale.

On m'a parlé d'une SCI soumise à l'impôt sur les sociétés et d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu ? Quelle est la différence ?

La SCI peut être fiscalisée à l'impôt sur le revenu, ses associés sont alors imposés directement sur leur quote-part, elle peut également être fiscalisée à l'impôt sur les sociétés comme une société commerciale classique. Pour l'achat d'un bien en France, il est le plus souvent conseillé d'opter pour une fiscalité à l'**impôt sur le revenu**. Il est à noter que si la SCI loue le bien meublé, elle sera soumise d'office à l'impôt sur les sociétés, ce qui pourra avoir des conséquences dommageables lors de la revente du bien.

Je compte utiliser à titre personnel le bien immobilier que ma SCI va détenir. Y'a-t-il des conséquences fiscales ?

En France, la pratique est très courante pour une SCI (non soumise à l'IS) de mettre à la disposition gratuite de ses associés le bien immobilier dont elle est propriétaire. Cette opération n'est pas fiscalisée en France.

Néanmoins, l'administration fiscale britannique a un point de vue différent sur la SCI française. Au regard du droit anglais, les associés britanniques de la SCI pourraient donc être imposés au Royaume-Uni à l'impôt sur le revenu, sur la base d'un avantage en nature (benefit in kind) procuré par l'utilisation privée de la résidence secondaire. Afin de ne pas être pénalisé, il est nécessaire d'être bien conseillé lors de la constitution et la gestion de la société.



Vais-je devoir faire une déclaration de revenus annuelle en France ?

Vous devez déclarer vos revenus en France, uniquement si vous percevez des revenus en France. Le principe est celui de l'imposition en France des revenus immobiliers. Toutes les conventions fiscales signées par la France donnent à l'État de situation de l'immeuble le droit d'imposer ces revenus immobiliers.

Il sera fait application d'un taux minimum de **20 %**, et aux prélèvements sociaux pour un taux de **17,2%** sauf si le non-résident justifie que son taux d'imposition serait inférieur à **20 %** s'il était résident fiscal français et donc assujéti à une imposition française sur l'ensemble de ses revenus mondiaux.

Il est possible que le non-résident soit également retrouvé taxable dans son propre pays. Tout dépendra alors – en présence d'une convention fiscale – de la clause relative à l'élimination des doubles impositions.

Ainsi, en Belgique, l'administration fiscale assimile les revenus distribués par la SCI aux associés comme des dividendes, taxables en Belgique. Il y a donc un cas de double imposition : le contribuable non-résident est imposé en France sur ses revenus fonciers et en Belgique sur les mêmes revenus considérés dans ce pays comme des dividendes.

On m'a parlé d'une taxe de 3% qui m'inquiète....

Toutes les sociétés – françaises ou étrangères – possédant un ou plusieurs immeubles situés en France au 1er janvier de l'année d'imposition, sont redevables d'une taxe annuelle de **3 %**, assise sur la valeur vénale de ces immeubles.

Néanmoins, lorsqu'une SCI souscrit chaque année une **déclaration n° 2072II**, elle en est exonérée.

Vais-je être soumis à l'IFI (impôt sur la fortune immobilière) ?

Les associés non-résidents de notre SCI d'hypothèse peuvent être redevables de l'IFI si le montant net de leurs actifs immobiliers en France est supérieur à **1.300.000 euros**. L'interposition d'une SCI n'est pas signifiante.

L'acquisition par le biais d'une SCI peut poser un problème à un résident suisse. En effet, certains cantons suisses peuvent prévoir que les parts de SCI – pourtant exonérées en France – sont imposées en France, alors même qu'une détention en direct aurait permis de sortir le bien immobilier de la base taxable suisse.

Que vais-je payer comme impôt lors de la revente ?

Vous êtes susceptible de payer un impôt sur la plus-value immobilière.

La cession du bien en France est toujours imposable en France. Pour le calcul de l'IR, le taux du prélèvement est fixé à **19 %**. Il s'applique en cas de cession des titres de la SCI, par ses associés non résidents personnes physiques et à la SCI, en cas de cession du bien immobilier. La taxe additionnelle de **2% à 6%** trouvera également à s'appliquer.

Les revenus fonciers de source française des non-résidents sont assujettis aux prélèvements so-

Et si je donne ou transmets par succession ma SCI ?

Dans un contexte international, la transmission par succession ou par donation d'un patrimoine immobilier situé en France est bien souvent taxable en France. Les parts de SCI et les comptes courants de cette société sont concernés.

Les conventions internationales sont rares, mais certaines peuvent être fort intéressantes car elles peuvent priver la France de son droit d'imposer, comme par exemple avec [la Belgique](#), [l'Espagne](#), [Bahreïn](#), [les Émirats Arabes Unis](#), [l'Arabie Saoudite](#)...

Bilan 2017 du climat immobilier en France

Les notaires de France ont publié leur note de conjoncture immobilière permettant de faire un bilan sur l'année 2017.

965 000 transactions ont été réalisées sur douze mois glissants (contre 969 000 à fin janvier 2018), pour une hausse de 10,9 % sur un an. « Le volume annuel de transactions évolue ainsi à un rythme légèrement moins soutenu (...) et les notaires assistent désormais à un atterrissage en douceur, laissant présager des volumes plus raisonnables en 2018 » relèvent les notaires.

- Hausse des prix – La hausse des prix a été particulièrement ressentie pour les appartements anciens en Île-de-France.
- Hausse des crédits - Les encours de crédits à l'habitat continuent de croître (5,8 % sur un an) et les taux d'emprunts restent bas (1,61 % en moyenne).
- Hausse de l'âge des acquéreurs - La part des acquéreurs de 60 ans et plus a augmenté régulièrement entre 2007 et 2012, passant de 13 % à 17 % pour tous les logements anciens confondus.



LES AUTRES ACTUALITÉS



Exonération de la plus-value lors de la cession d'une résidence principale, même occupée brièvement

La plus-value réalisée lors de la cession d'une résidence principale, est exonérée de l'impôt sur le revenu (prélèvement forfaitaire de 19%) et des prélèvements sociaux (au taux de 17.2%), quel que soit le type de logement (maison individuelle, chalet ou appartement).

[En savoir plus](#)



Le prélèvement à la source : impact pour les non-résidents

A partir du 1er janvier 2019, le prélèvement à la source permettra de pallier le décalage d'un an entre la perception des revenus et leur imposition, et de s'adapter plus vite aux changements de situations financière et familiale des contribuables. Quel impact pour les non-résidents en France

[En savoir plus](#)

Suivez nous sur 

www.cabinet-roche.com