

LA NEWSLETTER NON-RÉSIDENTS

Toute l'actualité des
non-résidents

Rc

Guide Immobilier

INVESTIR EN FRANCE

GUIDE SUR LA
FISCALITÉ IMMOBILIÈRE
2018

Téléchargement gratuit

ACTUALITE FISCALE

Expatriation et vente de la résidence principale

Lors de la vente de sa résidence principale, un résident fiscal français est totalement exonéré, peu importe le montant de la plus-value générée.

Dans le cas où une personne, venant juste de s'expatrier vend sa seule résidence en France, l'administration fiscale française lui refuse le bénéfice de l'exonération totale d'impôt sur la plus-value. Elle considère que cette personne a quitté sa résidence principale avant la cession et cessé d'être fiscalement domiciliée en France.

Il est alors possible de bénéficier de l'exonération spéciale dont disposent les non-résidents ayant résidé en France pendant deux années consécutives et qui vendent pour la première fois leur bien en France, mais cette exonération est limitée à 150.000 € de plus-value.

Interrogé, le Conseil Constitutionnel a précisé que ces dispositions ne méconnaissent pas les principes d'égalité devant la loi et devant les charges publiques.

Dans le cadre d'un projet d'expatriation et de vente d'un bien immobilier, il est donc conseillé de vendre avant le départ de France si la plus-value taxable est supérieure à 150.000 euros.

Rc

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

ACHETER EN INDIVISION EST-CE UNE BONNE IDÉE ?

Un arrêt récent de la Cour de Cassation du 10 janvier 2018 vient rappeler la nécessité de bien tenir les comptes dans le cadre d'un achat en indivision. Une indivision peut exister notamment lorsque deux concubins achètent un bien ensemble ou par exemple, deux frères.

Quelles sont les contraintes imposées par un achat en indivision ?

Il est nécessaire de bien tenir les comptes.

Dans l'affaire citée, deux personnes en indivision avaient acheté un terrain précisant dans l'acte authentique qu'il leur appartenait à concurrence de moitié chacun. Le financement de la construction de la maison sur ce terrain n'avait pas respecté cette répartition, un des indivisaires ayant contribué plus que l'autre.

La Cour de Cassation a rappelé que, peu importait la contribution finale de chacun, le prix de vente devait être réparti selon la quotité prévue dans l'acte d'acquisition du terrain, soit à concurrence de moitié chacun.

L'indivisaire ayant le plus contribué peut réclamer le remboursement, mais il devra apporter la preuve du paiement par ses fonds personnels.

L'indivision impose donc de tenir les comptes entre indivisaires de façon à respecter, dans le financement des travaux la quotité prévue dans l'acte d'acquisition.

Il est nécessaire de bien s'entendre.

Les actes utiles ou nécessaires à la conservation du bien (par exemple, des réparations d'urgence ou la souscription d'un contrat d'assurance) peuvent être effectués par un indivisaire seul.

Par contre, les actes d'administration, c'est-à-dire les actes de gestion courante (y compris la conclusion et le renouvellement des baux d'habitation et des baux professionnels) doivent être pris à la majorité des deux tiers des droits indivis. Toutes les décisions prises à la majorité des deux tiers doivent être portées à la connaissance des autres indivisaires.

L'unanimité est en principe obligatoire pour tous les autres actes : renouvellement d'un bail commercial, décision de vendre le bien ou d'y réaliser des travaux non urgents, etc.

Pour éviter des cas de blocage, depuis le 14 mai 2009, la vente d'un bien indivis peut, sous certaines conditions, intervenir à la majorité des deux tiers des droits indivis : le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis doivent exprimer leur intention de vendre auprès d'un notaire. Dans le mois qui suit, ce dernier doit en informer les autres indivisaires. Si l'un ou plusieurs d'entre eux s'opposent à la vente ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois, le notaire le constate dans un procès-verbal. Le tribunal de grande instance peut alors autoriser la vente du bien si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des minoritaires. La vente sera obligatoirement réalisée aux enchères.

L'indivision est lourde et contraignante. Il est souvent conseillé par le notaire de recourir plutôt à la constitution d'une société civile immobilière pour l'achat d'un bien à plusieurs afin de permettre une gestion des comptes plus simple et de donner des pouvoirs élargis au gérant lui permettant d'administrer le bien.

Quelles villes de provinces ont le marché immobilier le plus **dynamique** ?

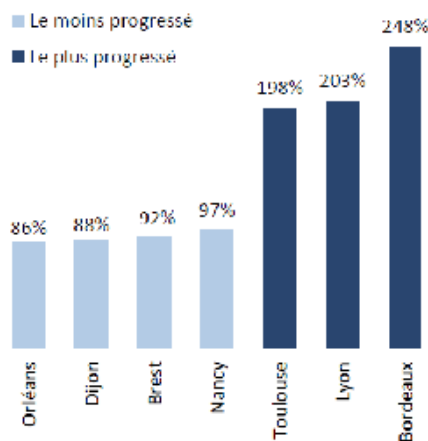
L'étude de l'évolution des prix du marché immobilier entre 1997 et 2016 dans les villes de province montre une grande disparité.

Si Bordeaux voit ses prix tripler sur le marché des maisons anciennes et des appartements anciens, Orléans a une progression de prix beaucoup plus modérée.

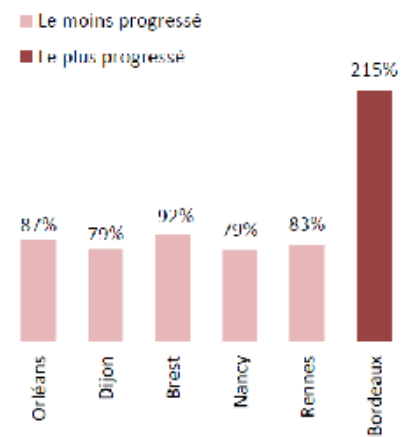
Les trois métropoles les plus dynamiques sont **Toulouse**, **Lyon** et **Bordeaux**, tandis que Brest, Dijon et Orléans ferment la marche.

Évolution des prix « de référence » médians entre 1997 et 2016
Les métropoles qui ont le plus et le moins progressé

Appartements anciens



Maisons anciennes



Source : Notaires de France - Base de données Parval