

Investir

EN FRANCE



FISCALITÉ
IMMOBILIÈRE
2022



Cabinet Roche & Cie
www.cabinet-roche.com

L'IMMOBILIER EN FRANCE

Roche & Cie



Spécialiste de l'immobilier des non-résidents, le Cabinet Roche & Cie vous accompagne dans l'achat / la revente et le suivi fiscal de votre résidence secondaire en France.

- Étude préalable à l'achat, à la mise en location du bien.
- Montage juridique.
- Comptabilité, établissement des déclarations fiscales.

Pour tout renseignement, n'hésitez pas à contacter notre équipe pluridisciplinaire et multilingue.



Cabinet Roche & Cie

40 rue du Pdt Édouard Herriot
BP 1222 | 69202 Lyon Cedex 01
contact@cabinet-roche.com
+33 (0)4 78 27 43 06
+33 (0)4 78 27 00 95

Fiscalité et conseils pratiques



La France est l'une des plus belles destinations touristiques et d'investissement immobilier pour les non-résidents. Pourtant la fiscalité, les contraintes administratives et juridiques sont autant de sujets qui préoccupent les investisseurs étrangers.

Au Cabinet Roche & Cie, notre philosophie est de vous accompagner dans toutes les étapes de votre projet, pour que votre investissement en France allie sécurité juridique, optimisation et plaisir.

Sandy Dalmas
Associée

Acquisition d'un bien immobilier en France



Seul l'acquéreur est redevable des frais de notaire.
Il s'acquitte également des droits d'enregistrement.
Le total des frais représente environ 7% du prix d'acquisition.

1

Offre d'achat

2

Signature du compromis de vente

Versement de 5 à 10% du prix de vente.

3

10 jours
Délai de rétractation

L'acquéreur a le droit de renoncer à l'acquisition sans payer d'indemnités.

4

Obtention éventuelle du prêt

5

Après environ 2 mois
Signature de l'acte authentique chez un notaire

Versement du prix de vente et remise des clés.

Exemple

Acquisition d'un bien ancien d'une valeur de **2.000.000 €**

Emoluments du notaire environ **18.000 €**

Taxes environ **122.000 €**

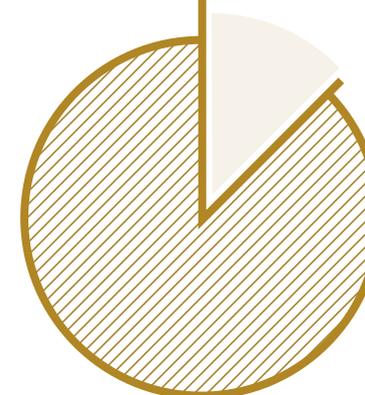


Répartition des frais

Droits d'enregistrement et frais divers

6,1%

0,9% Notaire



Le choix de la structure juridique

Pour votre investissement immobilier en France, le choix de la structure juridique dépend de nombreux facteurs tels que le nombre d'investisseurs, leurs liens familiaux, l'objectif de l'investissement, le pays de résidence fiscale de l'investisseur, etc...

Acquisition en nom propre

- Schéma d'investissement simple mais très souple, et unanimement compris à l'international

Attention si plusieurs propriétaires indivis : prise de décision à l'unanimité, ce qui est parfois source de conflits

La Société Civile Immobilière - SCI

- Objectif : faciliter la gestion d'un patrimoine immobilier appartenant à plusieurs personnes (prise de décision)
- Société fiscalement transparente de nature (impôt sur le revenu) mais option possible pour l'IS
- Adaptée à une utilisation privative du bien (pas d'avantage en nature)
- La SCI peut louer des biens nus/vides, en revanche elle est inadaptée à la location meublée.

Attention : la transparence fiscale de cette société n'est pas toujours reconnue à l'étranger

La SARL de famille

- Société commerciale constituée entre membres d'une même famille.
- Société fiscalement transparente (impôt sur le revenu)
- Adaptée à la location meublée

Attention : la transparence fiscale de cette société n'est pas toujours reconnue à l'étranger

Sociétés de droit étranger*

- Souvent assimilées à des sociétés commerciales fiscalement opaques (impôt sur les sociétés)
- De nombreuses obligations déclaratives en France

Attention si utilisation privative du bien immobilier : déclaration d'un avantage en nature (loyer)

*hors France

Les taxes locales

En France, il existe principalement deux taxes locales appelées taxe d'habitation et taxe foncière.

La taxe foncière

Cette taxe est due chaque année par les propriétaires des biens bâtis et non bâtis (habitations, locaux industriels et commerciaux, terrains, etc...).

La taxe foncière est calculée par l'administration fiscale en fonction de la valeur locative cadastrale du bien et des taux déterminés par les collectivités locales.

Date limite de paiement
MI-OCTOBRE

La taxe d'habitation

Cette taxe concerne tous les logements d'habitation (résidences principales et secondaires) et tous les occupants (propriétaires ou locataires).

Cette taxe est calculée directement par l'administration fiscale en fonction de la situation de l'occupant au 1^{er} Janvier de l'année d'imposition. Le montant dû est calculé en multipliant la valeur locative nette du bien immobilier par les taux d'imposition déterminés par les collectivités territoriales.

Date limite de paiement
MI-NOVEMBRE



à savoir

Vous recevez directement vos avis d'imposition par courrier. Vous avez également la possibilité de les consulter et de les payer en ligne.

www.impots.gouv.fr

Imposition des revenus locatifs

(locations saisonnières)

Conditions

RÉGIME FORFAITAIRE

Loyers < 72 600 € / an

Application d'un abattement forfaitaire pour charges de 50% *

* Les locations de meublés de tourisme classés bénéficient d'un abattement forfaitaire de 71% (si loyers < 176 200 €)

Revenus déclarés par année civile. Report des loyers directement sur la déclaration d'impôt sur le revenu.

Date limite de la déclaration.
Le 31 mai de l'année suivante.

RÉGIME RÉEL

Loyers > 72 600 € / an ou sur option

Déduction des frais et charges réels.

Eau, électricité, assurance, charges de copropriété, frais d'entretien et de réparation, intérêts d'emprunt, taxe foncière, amortissement comptable...

Revenus déclarés par année civile.

Dépôt de la déclaration de résultat avant le 3 mai de l'année suivante.

Détermination du bénéfice imposable

Déclaration

NB : Si les recettes annuelles de location saisonnière excèdent 23.000 €, le loueur doit être affilié au régime de Sécurité Sociale des Indépendants et acquitter des charges sociales. Des dispositions existent cependant en faveur des loueurs affiliés à un autre régime de sécurité sociale en Europe.

Le bénéfice est taxé

→ Selon le barème en vigueur pour les résidents français
+ contributions sociales de 17,2%

→ Selon un taux minimal d'imposition de 20% pour les non-résidents
+ contributions sociales de 17,2% (7,5% sous conditions pour les résidents de l'Espace Economique Européen + Suisse + Royaume-Uni).

L'impôt sur le revenu en France

Il est déterminé par année civile : vous devez donc déclarer les revenus perçus entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre. La déclaration d'impôt doit être établie fin mai / juin de l'année N+1 (les dates limites d'envoi varient selon le lieu de résidence).



Si vous êtes fiscalement domicilié en France

Vous devez déclarer vos revenus **de source française et étrangère** (des crédits d'impôt pourront éventuellement vous être octroyés pour éviter les doubles impositions).



Si vous êtes non-résident

Vous devez déclarer vos revenus **de source française uniquement**. Pour les personnes mariées ou liées par un pacte civil, la déclaration d'impôt est établie de manière commune.

Comment est calculé l'impôt en France ?

Si vous êtes fiscalement domicilié en France

L'impôt est calculé en tenant compte du nombre de personnes composant le foyer fiscal. Un célibataire compte pour "1 part", un couple marié ou lié par un pacte civil pour "2 parts", les deux premiers enfants à charge représentent chacun "0,5 part", puis chaque enfant suivant représente une part entière.

Exemple : Un couple marié avec 1 enfant représente : 2,5 parts / Un couple marié avec 3 enfants représente : 4 parts

CALCUL DE L'IMPÔT :

- Le revenu net imposable est divisé par le nombre de parts composant le foyer fiscal
- On applique le barème progressif suivant :

FRACTION DU REVENU IMPOSABLE (pour une part)

TAUX D'IMPOSITION (à appliquer sur la tranche correspondante)

Jusqu'à 10 225 €	0%
De 10 226 € à 26 070 €	11%
De 26 071 € à 74 545 €	30%
De 74 546 € à 160 336 €	41%
À partir de 160 336 €	45%

On multiplie le résultat obtenu par le nombre de parts du foyer fiscal

Si vous êtes non-résident

On applique la même méthode de calcul, mais il convient d'appliquer des taux minimum d'imposition : 20% de 0 à 26 071 €, puis 30% au-delà.

CSG CRDS

Les revenus du patrimoine (revenus immobiliers, revenus de capitaux mobiliers...) sont également soumis aux contributions sociales « CSG CRDS » au taux de 17,2% (7,5% sous conditions pour les résidents des pays membres de l'Espace Économique Européen + Suisse + Royaume-Uni).

Impôt sur la Fortune Immobilière

Vous êtes redevable de l'IFI lorsque la valeur nette de votre patrimoine immobilier est supérieure à 1,3 million d'euros.

Actif taxable

Immeubles bâtis et non bâtis (terrains à bâtir, terrains agricoles ...),
droits immobiliers, parts ou actions de sociétés immobilières.
Résidence principale (si résidence fiscale en France) : **abattement de 30%**

Passif déductible

Depuis la dernière Loi de Finances, seules certaines dettes sont déductibles :

RÈGLE GÉNÉRALE

Sont déductibles les dettes existantes au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et relatives à l'acquisition du bien, aux dépenses de réparation, d'entretien, aux dépenses d'amélioration, de construction, reconstruction, ou d'agrandissement.

DETTES FISCALES

uniquement celles se rapportant aux biens taxables.

EMPRUNT ET DETTES BANCAIRES

Emprunts in fine

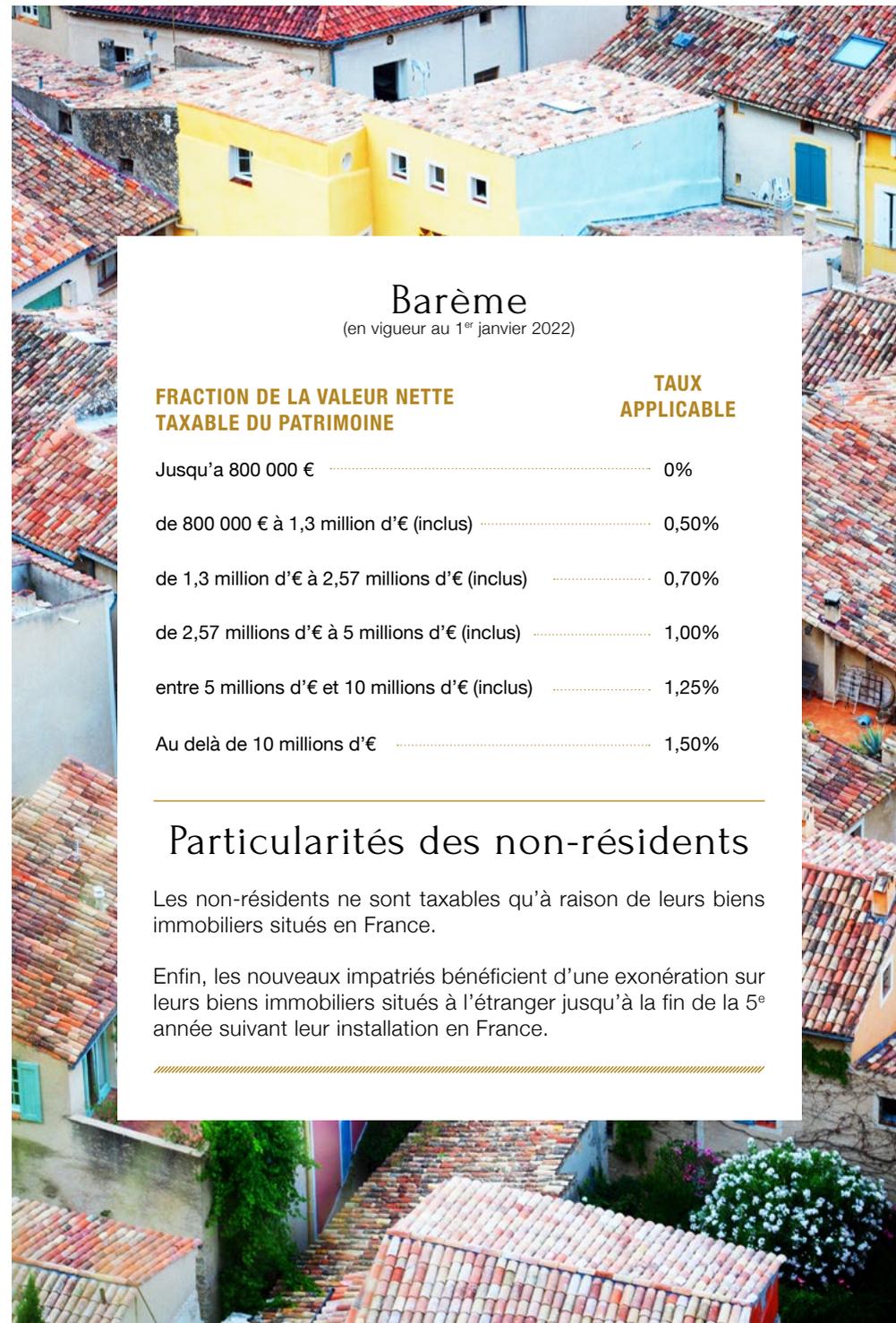
(amortissement unique au terme de l'emprunt) : Ils deviennent partiellement déductibles. La dette est diminuée d'une somme proratisée tenant compte du nombre d'années écoulées sur le nombre d'années total de l'emprunt (créant ainsi un amortissement progressif et donc une réduction de la dette déductible).

Emprunt dans l'entourage familial

Ces dettes ne sont plus déductibles (sauf auprès des ascendants / descendants, frères/sœurs, et uniquement si le redevable justifie du caractère normal des conditions de prêt).

Limitation au-delà de 5M d'euros d'actifs

Lorsque la valeur des actifs taxables excède 5 millions d'euros et que le montant des dettes admises en déduction excède 60% de cette valeur, la part de la dette excédant les 60% n'est déductible que pour la moitié de sa valeur.



Barème

(en vigueur au 1^{er} janvier 2022)

FRACTION DE LA VALEUR NETTE TAXABLE DU PATRIMOINE	TAUX APPLICABLE
Jusqu'à 800 000 €	0%
de 800 000 € à 1,3 million d'€ (inclus)	0,50%
de 1,3 million d'€ à 2,57 millions d'€ (inclus)	0,70%
de 2,57 millions d'€ à 5 millions d'€ (inclus)	1,00%
entre 5 millions d'€ et 10 millions d'€ (inclus)	1,25%
Au delà de 10 millions d'€	1,50%

Particularités des non-résidents

Les non-résidents ne sont taxables qu'à raison de leurs biens immobiliers situés en France.

Enfin, les nouveaux impatriés bénéficient d'une exonération sur leurs biens immobiliers situés à l'étranger jusqu'à la fin de la 5^e année suivant leur installation en France.

Plus-values immobilières

La taxation de la plus-value immobilière est déterminée de la manière suivante :

Prix de vente - Prix d'acquisition* = Plus value brute

*Le prix d'acquisition peut être augmenté des charges suivantes :

Frais d'acquisition (montant réel ou forfait de 7,5% du prix d'acquisition)

Travaux de construction, reconstruction, agrandissement pour leur montant réel, ou si le bien est détenu depuis plus de 5 ans, option possible pour le forfait de 15% du prix d'acquisition.

La plus-value nette est déterminée après déduction des abattements pour durée de détention, selon le tableau ci-dessous.

Taux d'abattement applicable chaque année de détention

DURÉE DE DÉTENTION	Assiette de l'impôt sur le revenu + taxe additionnelle	Assiette pour les prélèvements sociaux
Moins de 6 ans	0 %	0 %
De la 6 ^e à la 21 ^e année	6 %	1,65 %
22 ^e année révolue	4 %	1,60 %
Au-delà de la 22 ^e année	Exonération	9 %
Au-delà de la 30 ^e année	Exonération	Exonération

Taux d'imposition

19% au titre de l'impôt sur le revenu + Surtaxe additionnelle de 2 à 6% + Prélèvements sociaux de 17,2% (7,5% sous conditions pour les résidents de l'Espace Economique Européen + Suisse + Royaume-Uni)

Successions en France

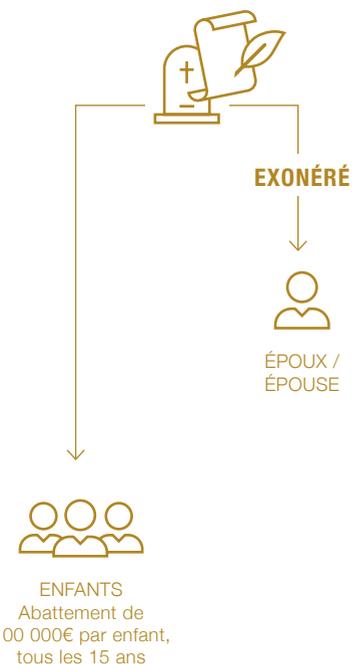
Transmettre son patrimoine

Etes-vous soumis aux règles civiles françaises ? (dévolution)

Loi applicable = Loi civile du dernier domicile du défunt

SAUF SI : il avait été prévu dans un testament que la loi applicable serait celle du pays dont il a la nationalité.

La loi française prévoit qu'il n'est pas possible de déshériter ses enfants (principe de la réserve héréditaire).



Fiscalité de la succession

La transmission de votre patrimoine est soumise à la fiscalité française si :

- Votre dernier domicile se situe en France
- Des biens sont situés en France
- Vos héritiers/donataires ont été domiciliés en France depuis au moins 6 années au cours des 10 années précédant la transmission en cas d'absence de convention fiscale.

Barème

(Le taux diffère selon le lien de parenté)

TARIFS DES DROITS DE DONATION EN LIGNE DIRECTE

Part taxable après abattement	Barème d'imposition
Moins de 8 072 €	5 %
Entre 8 072 € et 12 109 €	10 %
Entre 12 109 € et 15 932 €	15 %
Entre 15 932 € et 552 324 €	20 %
Entre 552 324 € et 902 838 €	30 %
Entre 902 838 € et 1 805 677 €	40 %
Supérieure à 1 805 677 €	45 %

Êtes-vous fiscalement domicilié en France ?

En droit interne, la notion de résidence fiscale est définie par l'article 4 B du Code Général des Impôts. Sous réserves des dispositions conventionnelles internationales*, vous êtes considéré comme fiscalement domicilié en France dès lors que vous remplissez au moins l'un des critères suivants :

VOTRE FOYER EST EN FRANCE

La France est le pays dans lequel vous et votre famille habitez normalement.

LA FRANCE EST VOTRE LIEU DE SÉJOUR PRINCIPAL

Vous séjournez en France plus de 183 jours par an.

VOUS EXERCEZ EN FRANCE VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE

Salariée ou indépendante.

LE CENTRE DE VOS INTÉRÊTS ÉCONOMIQUES SE SITUE EN FRANCE

La France est le pays où se concentrent vos principaux investissements, où se situe le siège de vos affaires.

RÉSIDENT EN FRANCE

*Il est assez fréquent qu'une personne physique réponde aux critères de domiciliation fiscale de deux pays différents. Dans ce cas, il convient de se référer aux dispositions de la convention fiscale signée entre ces deux pays pour déterminer le lieu d'imposition du contribuable (sous réserve bien sûr qu'une telle convention ait été signée).