

L'IMPOSITION DES BIENS IMMOBILIERS ET MOBILIERS DES NON-RÉSIDENTS



Vous êtes non-résident mais vous possédez des biens immobiliers ou mobiliers en France, vous devrez donc vous acquitter de certains impôts.

L'IMPOSITION SUR LES BIENS IMMOBILIERS

La taxation des revenus immobiliers est effectuée dans l'Etat dans lequel est situé le bien.

IMPOSITION DES REVENUS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Les revenus tirés de la location de biens immobiliers sont généralement **imposés dans le pays où se trouve le bien**. En l'occurrence, les loyers nets devront être déclarés en France et les propriétaires pourront opter pour différents régimes.

Lorsqu'un propriétaire met **un logement situé en France en location**, il doit déclarer ses revenus aux services fiscaux.

- *Si vous louez des locaux meublés*

Lorsque la location d'un bien meublé constitue un complément de revenu pour le loueur - c'est-à-dire ne dépassant pas le seuil de 70 000€ annuels ou 50% de ses revenus totaux - on parle de statut LMNP (*loueur de meublé non professionnel*).

Les revenus sont alors imposables dans **la catégorie des revenus industriels et commerciaux (BIC) et doivent être reportés sur la déclaration complémentaire n° 2042C (Cadre 5 - rubrique B)**. Toutefois, il existe deux possibilités d'impôts sur les revenus dans ce cas : le régime micro-BIC et le régime réel.

- Le **régime micro-BIC** s'applique aux revenus locatifs ne dépassant 32 900 € par an. Les revenus sont soumis à l'impôt sur les revenus après un abattement forfaitaire s'élève de 50%.
- Le **régime réel** s'applique de plein droit lorsque les revenus locatifs sont supérieurs au plafond ou sur option, qui doit intervenir avant le 1^{er} février de l'année au titre de laquelle les revenus seront soumis ce régime s'appliquera. Ce régime permet à l'investisseur de bénéficier de dépenses déductibles en déficit direct (intérêts d'emprunt, charges de copropriété, taxe foncière, frais de gestion, frais d'agence, notaire), ou bien de dépenses amortissables (montant du bien acheté, travaux, meubles). Ainsi, l'investisseur verra sa base de revenus locatifs imposable ramenée à 0€ pendant une dizaine d'années.

Attention, l'année de départ, ces revenus sont à reporter à la rubrique 5 sur la déclaration 2042 NR.

- *Si vous louez des locaux vides*

Dans le cadre d'une location **dite nue** (location vide, local professionnel ou encore magasin), les revenus sont déclarés comme des revenus fonciers. Il en va de même pour les revenus des droits relatifs à ces immeubles (usufruit, nue-propriété, droit indivis...) et des droits immobiliers (actions ou parts de sociétés immobilières).

Toutefois, l'obligation déclarative des revenus fonciers diffère pour les propriétaires en fonction du régime (micro foncier ou réel) auquel ils sont soumis :

- **Si le revenu brut locatif excède 15 000 € par an**, simplement par simple option du propriétaire, il est alors soumis au **régime dit réel**. Ceci est également le cas si le propriétaire bénéficie d'un dispositif de défiscalisation qui exclut le micro-foncier. Toutefois, ce dernier a la faculté de déduire de ce revenu les frais et les charges engagés pour le bien mis en location, les frais de copropriété ainsi que les travaux, les primes d'assurance et les intérêts d'emprunt. Ce régime sera alors irrévocable pendant une durée de 3 ans. Et le contribuable devra remplir la déclaration n°2044 ou n°2044-S qui sera annexé à la déclaration sur le revenu.
- Afin de bénéficier du **régime micro foncier**, le propriétaire peut choisir d'être soumis à ce régime à condition que ses **revenus locatifs soient inférieurs à 15 000 € par an**. Dans ce régime, la déduction des frais et charges engagés est réputée représentée par un abattement fiscal de 30% des loyers perçus. La seule obligation déclarative est de reporter le montant brut du revenu foncier directement sur la déclaration d'ensemble des revenus n°2042, case 4BE.

Dispositif Pinel

Ce dispositif d'investissement locatif permet de déduire fiscalement une partie du prix d'acquisition d'un logement lorsque l'investisseur s'engage à louer le logement nu en tant que résidence principale pour une durée de 6, 9 ou 12 ans. Ainsi, la déduction d'impôt est proportionnelle à la durée d'engagement, c'est-à-dire 12%, 18% ou 21%. Cela est valable durant toute la durée de l'investissement, même après le départ de France de l'investisseur.

IMPOT LOCAUX ET TAXE SUR LES LOGEMENTS VACANTS

Même en étant non-résident fiscal, vous êtes redevable des impôts suivants :

- la taxe d'habitation auprès de l'administration fiscale française ;
- la redevance audiovisuelle, à moins de demander au Centre de redevance une exonération en raison de « non-possession de téléviseur en France » ;
- la taxe foncière sur les propriétés bâties ou non bâties dont vous êtes propriétaire en France ;

Le logement vacant correspond à un logement inhabité et vide de meubles (ou pourvu d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation), et donc non soumis à la taxe d'habitation. Instituée par l'article 232 du Code général des impôts, la taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique aux logements remplissant les critères suivants :

- logements situés dans les communes de plus de 50.000 habitants où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements. La liste des communes concernées a été arrêtée par le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 ;

- logements laissés vacants depuis au moins une année au 1er janvier de l'année d'imposition, la durée de la vacance s'appréciant au regard du même propriétaire (ou redevable) ;

Le logement échappe à la TLV dans les situations suivantes :

- Logement vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- Logement occupé plus de 90 jours consécutifs au cours de l'année de référence. La preuve de l'occupation peut être apportée par tous moyens (déclaration des revenus locatifs, production des quittances d'eau, d'électricité, de téléphone, etc.) ;
- Logement qui nécessite des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). En pratique, le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement ;
- Logement constituant une résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation ;

Afin de payer les taxes et impôts, comme la taxe d'habitation et la taxe foncière et sur les logements vacants, vous recevrez un avis d'imposition. Elles doivent être payées au Service des impôts des particuliers (SIP) du lieu de situation du logement. Vous pouvez également utiliser le service de paiement en ligne.

PLUS-VALUE DE CESSIION IMMOBILIERE

Depuis le 1er janvier 2015, un **taux unique de 19%** est appliqué quelque soit le pays de résidence. Suivant la législation actuellement en vigueur, les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents sont soumises à des prélèvements sociaux pouvant aller jusqu'au taux de 17,2%.

Une personne non-résidente fiscale en France doit déposer en cas de cession une **déclaration de plus-value**, sauf si le prix de cession est inférieur à 15 000 € ou en cas d'exonération du fait de la durée de détention. Les plus-values de cession immobilières sont exonérés d'impôt sur le revenu au bout d'une durée de détention de 22 ans et de prélèvements sociaux au bout d'une durée de 30 ans.

Si le bien est cédé pour un **prix supérieur à 150 000 €** et **s'il ne bénéficie pas d'une exonération de plus-values au regard tant de l'impôt sur le revenu que des prélèvements sociaux compte tenu de la durée de détention**, la désignation d'un représentant fiscal est obligatoire. Ce représentant aura la responsabilité d'acquitter le montant de l'impôt sur la plus-value réalisée. Lorsque le cédant réside dans un Etat membre de l'Union européenne, dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen (EEE) ayant conclu avec la France certaines conventions d'assistance administrative (Islande, Norvège), la désignation d'un représentant fiscal n'est pas nécessaire.

L'impôt est prélevé par le notaire au moment de la vente. Si vous percevez d'autres revenus en France soumis à l'impôt sur le revenu dans le cadre de la déclaration 2042, le montant de la plus-value nette doit être reporté sur l'imprimé 2042 C case 3VZ.

- *Exonération de la résidence non principale*

L'administration fiscale élargit, sous condition, le **régime d'exonération des plus-values immobilières réalisées par des non-résidents au titre de la cession d'un logement situé en France et qui ne constitue pas une résidence principale**. L'exonération s'applique désormais à la cession de tout logement détenu en France par les non-résidents (un bien locatif par exemple), non plus seulement à la cession d'un logement qui constituait en France leur habitation.

En contrepartie, le régime d'exonération s'applique:

- dans la limite de 150 000 € de plus-value nette imposable ;
- la cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la 10ème année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile fiscal hors de France ou, sans condition de délai, lorsque le cédant a la libre disposition du bien au moins depuis le 1er janvier de l'année précédant celle de la cession ;

- *Exonération de la résidence principale*

Depuis le 1er janvier 2019, les contribuables qui cèdent leur résidence principale dus à un départ à l'étranger, vers un Etat de l'UE ou autre Etat avec lequel la France a conclu une convention d'assistance administrative et une convention d'assistance mutuelle en lien avec le recouvrement, peuvent bénéficier d'un délai de tolérance d'une année pour l'exonération d'imposition de la plus-value immobilière. Pour ce faire, trois conditions doivent être remplies :

- la cession est effectuée au plus tard le 31 décembre de l'année suivant celle du transfert par le cédant de son domicile hors de France ;
- l'immeuble ne doit pas avoir été mis à disposition de tiers, à titre gratuit ou onéreux, entre ce transfert et la cession ;
- le contribuable ne doit pas avoir, au préalable, bénéficié de l'exonération partielle de 150 000 € en cas de cession d'un logement en France par un non-résident ;

Afin de bénéficier de l'exonération spécifique lors de la cession d'un logement en France, la cession doit intervenir au plus tard dans la 10ème année suivant le départ de France avec un plafond de 150 000 € de plus-value nette imposable.

Toutefois, un non-résident ne pourra pas cumuler les deux mesures.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

A partir de 2018, les biens immobiliers en France sont soumis à l'IFI dès que le contribuable dépasse le seuil de 1,3 million de patrimoine immobilier. Sachant que s'il existe une convention fiscale entre le pays de résidence et la France, un partage d'imposition ou de taxation exclusive peut prévaloir.

L'IMPOSITION DES BIENS MOBILIERS

REVENUS DE PLACEMENT

Si votre foyer fiscal ne se situe pas en France, les revenus de capitaux mobiliers (R.C.M) que vous percevez en France font l'objet d'un prélèvement forfaitaire libératoire (PLF) retenu à la source par l'établissement financier, sous réserve de dispositions favorables prévues par les conventions fiscales internationales.

Pour les dividendes, cette retenue s'élève à 21% pour un résident d'un Etat de l'EEE et 31% pour un résident d'un Etat tiers. Pour les intérêts, la retenue est de 19% pour les résidents d'un Etat de l'EEE et de 33,33% pour les résidents d'un Etat tiers.

Depuis le 1er janvier 2012, le taux est porté à 75% pour les revenus versés via un établissement financier établi dans un Etat ou un territoire non-coopératif (ETNC), quelle que soit la résidence fiscale du bénéficiaire effectif.

Les R.C.M ne sont pas soumis aux prélèvements sociaux si vous n'êtes pas fiscalement résident en France.

PLUS-VALUE MOBILIERE

Une valeur mobilière est un titre financier négociable, interchangeable et fongible qui peut être coté en bourse. **Les principales valeurs mobilières sont les actions, les obligations, les titres de créance négociables, les options, etc.**

Les plus-values de cession de valeurs mobilières sont imposées dans le seul lieu de résidence du détenteur, sous réserve que le détenteur ne détienne pas plus de 25% des titres.

En effet, **sous réserve des conventions fiscales internationales**, les gains résultant de la cession de droits sociaux détenus dans une société soumise à l'impôt sur les sociétés et ayant son siège social en France au titre des participations substantielles sont **imposables en France dès le premier euro**. Les participations sont qualifiées de substantielles lorsque les droits détenus directement ou indirectement par le cédant, son conjoint, leurs ascendants, leurs descendants et, depuis le 1er mars 2010, leurs frères et sœurs, représentent ou ont représenté plus de 25% dans les bénéfices de la société à un moment quelconque au cours des 5 dernière années.

D'autre part, quand le contribuable a été résident fiscal français pendant au moins six des dix années précédentes, le transfert à l'étranger du domicile fiscal entraîne l'application de l'impôt et des prélèvements sociaux (dispositif de l'**exit tax**, *art 167 bis du CGI*):

- aux plus-values latentes liées à des participations :
 - directes ou indirectes, d'au moins 50% au capital d'une société
 - directes dans une ou plusieurs sociétés (y compris les OPCVM), dont la valeur cumulée dépasse 800 000€
- aux plus-values en report d'imposition,
- aux créances représentatives d'un complément de prix.

Un sursis d'imposition, sans constitution de garanties, est automatiquement accordé quand le transfert concerne un Etat membre de l'Union européenne ou un Etat ayant conclu une convention d'assistance administrative ou mutuelle. Pour les autres pays, le contribuable peut solliciter un sursis d'imposition en apportant certaines garanties.

Il est mis fin au sursis en cas de vente, rachat, remboursement des titres concernés.

L'impôt sur la plus-value est dégrevé ou restitué si le contribuable justifie posséder toujours les titres au terme **d'un délai de deux ans** (ou cinq ans lorsque la valeur globale des titres soumis à l'exit tax excède 2,57 millions d'euros) après le transfert à l'étranger. Mais les prélèvements sociaux, eux, restent dus.

La déclaration annuelle des revenus pour les plus-values latentes a été supprimée.