

# IMPÔTS CONCERNANT LES BIENS DETENUS EN FRANCE PAR LES NON-RESIDENTS

4/11/2019

L'habitation détenue en France par un Français de l'étranger est administrativement et fiscalement traitée comme une « résidence secondaire ». Par conséquent, elle est soumise à toutes les taxes et les contraintes afférentes à ce statut. Quels sont les impôts dont seront redevables les Français de l'étranger au titre de leur résidence en France ?

## *Impôts locaux*

### *Taxe foncière*

*La taxe foncière est un impôt dû tous les ans par les propriétaires de biens immobiliers imposables (logements, parkings, terrains à usage industriel ou commercial...), y compris lorsque ceux-ci sont mis en location. L'assujetti à la taxe foncière est le propriétaire du bien au 1er janvier de l'année d'imposition. Certains dégrèvements sont applicables :*

- en cas de vacance d'un bien normalement destiné à la location à usage d'habitation. Les conditions à réunir sont les suivantes : vacance indépendante de la volonté du contribuable, vacance supérieure à 3 mois et affectant la totalité ou partie du logement concerné ;
- aux personnes de plus de 75 ans et/ou de condition modeste ;

### *Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)*

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères sert à financer la collecte des déchets ménagers et non ménagers. Dans certaines communes, le propriétaire doit s'en acquitter, même s'il n'occupe que ponctuellement le logement.

Si le propriétaire loue son bien, il peut en récupérer le montant dans les charges locatives. Les propriétaires exonérés de taxe foncière de façon permanente ne sont pas redevables de la TEOM.

## *Taxe d'habitation (TH)*

La taxe d'habitation est un impôt dû tous les ans par les propriétaires occupants, les locataires ou les personnes occupant un bien à tout autre titre (occupation gratuite par exemple). L'assujetti à la taxe d'habitation est l'occupant du bien au 1er janvier de l'année d'imposition.

L'impôt est dû si le contribuable a la possibilité d'occuper à tout moment le local meublé, même si, en fait, il ne l'occupe pas effectivement ou n'y fait que de brefs séjours.

La taxe d'habitation des résidences secondaires étant soumise à des règles de calcul de l'impôt légèrement différentes, elle est donc plus élevée que pour les résidences principales. En outre, les communes où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements appelées « zone tendue », peuvent voter une majoration de la part de la TH leur revenant au titre des logements meublés non affectés à l'habitation principale. Elles peuvent moduler l'augmentation de cette surtaxe entre 5% et 60%.

*Le Gouvernement a confirmé la suppression de la taxe d'habitation pour l'ensemble des contribuables -- hors résidences secondaires -- d'ici 2023. Les Français de l'étranger ne sont donc pas concernés cette réforme.*

## *Taxe sur les logements vacants (TLV)*

La taxe sur les logements vacants est un impôt dû annuellement par le propriétaire d'un logement inoccupé depuis au moins 1 an dans certaines communes situées en zone tendue. Dans ce cas, le propriétaire redevable de la TLV sera exonéré de taxe d'habitation.

Certaines exonérations sont applicables :

- Si le logement n'est pas à usage d'habitation
- Si le logement nécessite des travaux importants pour être habitable (en pratique le montant des travaux doit dépasser 25% de la valeur du logement).

Ne sont pas non plus soumis à cette taxe :

- les logements occupés plus de 90 jours de suite au cours d'une année,
- les résidences secondaires meublées soumises à la taxe d'habitation
- les logements dont la vacance est involontaire (tels que ceux mis en location ou en vente au prix du marché et ne trouvant pas preneur).

## *Obligations déclaratives pour les résidences secondaires utilisées en meublés touristiques*

- A Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours, il est obligatoire d'obtenir une autorisation temporaire de chan-

gement d'usage du logement (passage en meublé touristique) puis de procéder à la déclaration du logement en mairie qui attribuera un numéro de déclaration.

- Dans les villes de plus de 200 000 habitants, celles situées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne ou dans une commune ayant imposé cette procédure, il est nécessaire de faire une déclaration du meublé en mairie puis d'obtenir une autorisation temporaire de changement d'usage.
- Dans les autres communes, la seule déclaration du meublé est obligatoire.

## *Impôt sur la fortune immobilière (IFI)*

L'IFI est un impôt dû tous les ans par les propriétaires dont la valeur du patrimoine immobilier du contribuable dépasse 1,3 million d'euros. Les non-résidents sont susceptibles d'être soumis à l'IFI à raison de leur résidence secondaire située en France qu'elle soit détenue en direct ou par l'intermédiaire d'une société située en France ou hors de France.

L'IFI est calculé sur la valeur vénale réelle des actifs immobiliers au 1er janvier de l'année d'imposition. Il convient de noter qu'en cas de détention indirecte (par l'intermédiaire d'une société civile par exemple), la valeur nette comptable est souvent déconnectée de la réalité du marché (valeur historique, valeur amortie, valeur des parts), aussi il conviendra de porter une vigilance accrue aux situations de détention indirecte en ayant soin de re-traiter à chaque niveau la valeur de l'immobilier dans les bilans des sociétés concernées.

## *Taxe de 3%*

Enfin, la loi soumet les entités françaises et étrangères (par exemple les sociétés) qui possèdent des immeubles ou des droits réels immobiliers situés en France au 1er janvier de l'année d'imposition à une taxe annuelle de 3% calculée sur la valeur vénale desdits biens.

Par exception, cette taxe n'est pas due -- notamment -- lorsque l'entité en question souscrit spontanément, chaque année, une déclaration n° 2746 (Lien vers le formulaire).

### *Conclusion :*

*Les non-résidents possédant un bien immobilier en France sont soumis à des impôts et à des obligations déclaratives peu importe que le bien soit loué ou non. Aussi, il est important de veiller à ce que ces obligations déclaratives soient bien respectées.*