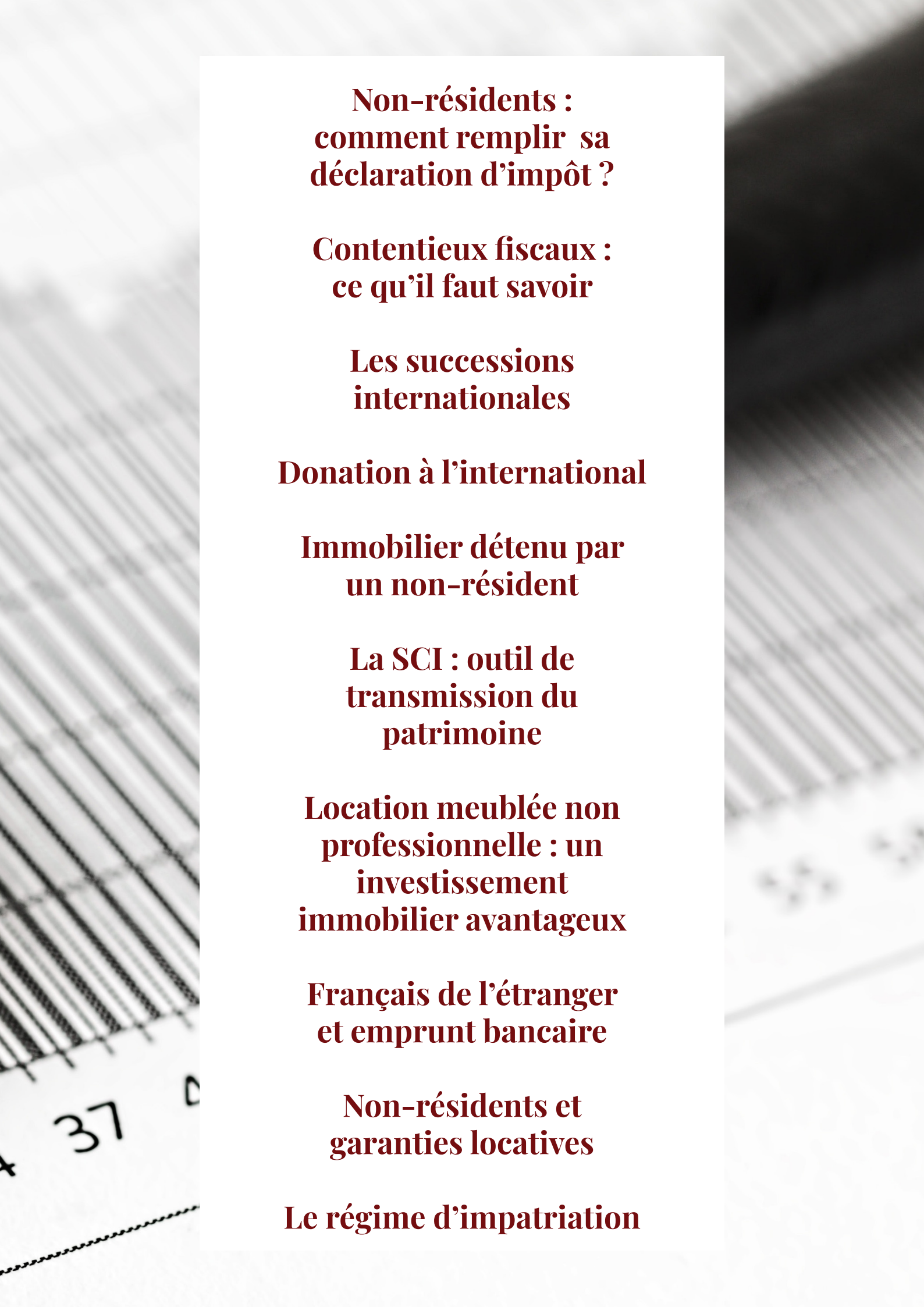
Chroniques Fiscales de Me Van Hassel

ASFE
ALLIANCE SOLIDAIRE DES FRANÇAIS DE L'ÉTRANGER



Non-résidents : comment remplir sa déclaration d'impôt ?

Contentieux fiscaux : ce qu'il faut savoir

Les successions internationales

Donation à l'international

Immobilier détenu par un non-résident

La SCI : outil de transmission du patrimoine

Location meublée non professionnelle : un investissement immobilier avantageux

Français de l'étranger et emprunt bancaire

Non-résidents et garanties locatives

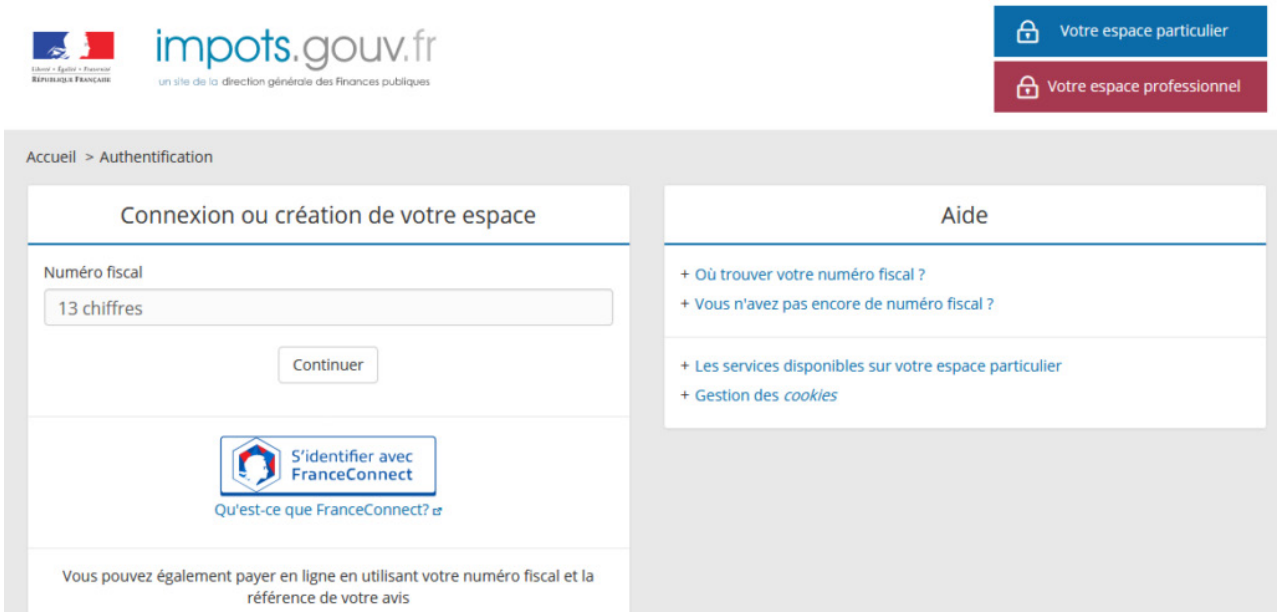
Le régime d'impatriation

Non-résidents : comment remplir sa déclaration d'impôt ?

Sous réserve des conventions fiscales signées par la France, les contribuables non-résidents sont imposables sur l'ensemble de leurs revenus de source française. Vous avez jusqu'au 26 mai prochain pour déclarer vos revenus de l'année 2020.

Première étape : Création d'un espace particulier sur le portail impots.gouv.fr (si cela n'est pas déjà fait)

Il faut se rendre sur le portail impots.gouv.fr et cliquer sur la rubrique en haut à droite de l'écran « votre espace particulier » Un cadre intitulé « **connexion ou création de votre espace** » s'ouvre.



Pour s'inscrire il faut renseigner le numéro fiscal, le numéro d'accès en ligne et le revenu fiscal de référence figurant sur les documents fiscaux.

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Vos identifiants

Numéro fiscal : 301[redacted]

Numéro d'accès en ligne : 9[redacted]

Revenu fiscal de référence : 0

Pour vous identifier par smartphone :
Flashez ce code avec l'application Impots.gouv

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES
SIP PARIS 16E AUTEUIL
SAID MICHEL ANGE
12 RUE GEORGE SAND
75796 PARIS CEDEX 16

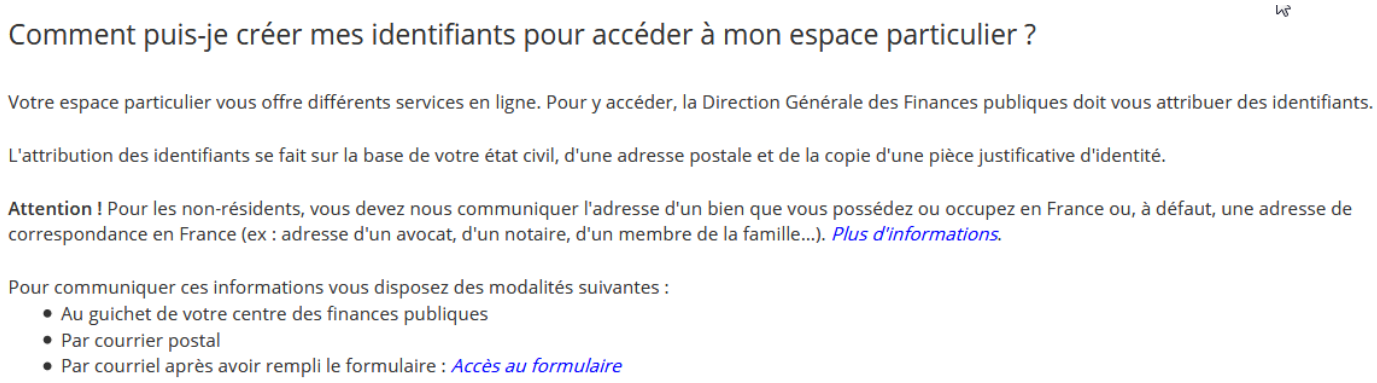
eco' pli 63 AUVERGNE PIC 11.04.19 CI0096

0589020405 0000

MME [redacted]
[redacted] AV D ITALIE
75013 PARIS 13

0589020405 0000

Il est également possible d'accéder à cet espace en cliquant sur l'icône « S'identifier avec FranceConnect » qui permet l'identification via un des partenaires de l'administration fiscale : AMELI, La Poste, MobileConnect et moi ou la Mutualité Sociale Agricole.
Si le contribuable ne possède pas ses identifiants ou s'il n'a aucun compte avec l'un des partenaires, le cadre « Aide » lui permet d'obtenir un numéro fiscal en suivant le lien « Vous n'avez pas encore de numéro fiscal » puis « Centre de finances publiques ».
Sur cette nouvelle page, il faut se rendre au cadre situé en fin de page « comment puis-je créer mes identifiants pour accéder à mon espace particulier ? » :


Comment puis-je créer mes identifiants pour accéder à mon espace particulier ?

Votre espace particulier vous offre différents services en ligne. Pour y accéder, la Direction Générale des Finances publiques doit vous attribuer des identifiants.

L'attribution des identifiants se fait sur la base de votre état civil, d'une adresse postale et de la copie d'une pièce justificative d'identité.

Attention ! Pour les non-résidents, vous devez nous communiquer l'adresse d'un bien que vous possédez ou occupez en France ou, à défaut, une adresse de correspondance en France (ex : adresse d'un avocat, d'un notaire, d'un membre de la famille...). *Plus d'informations.*

Pour communiquer ces informations vous disposez des modalités suivantes :
- Au guichet de votre centre des finances publiques
- Par courrier postal
- Par courriel après avoir rempli le formulaire : *Accès au formulaire*

- si le contribuable détient un bien France ou peut renseigner une adresse de contact en France (avocat, notaire, membre de la famille), il lui suffit de cliquer sur le lien « accès au formulaire » qu'il lui faudra remplir et envoyer.

- si le contribuable ne dispose d'aucun bien ou adresse de contact en France, il doit cliquer sur plus d'informations. Une page de renseignements le mènera vers un formulaire, où il pourra saisir son adresse à l'étranger.

Une fois l'ensemble des informations saisies, des instructions lui seront envoyées par mail afin qu'il crée son espace particulier. Après avoir saisi son adresse mail et son mot de passe, il recevra un autre courriel contenant un lien sur lequel il devra cliquer, dans les 24 heures, pour valider l'accès à son espace particulier.

Deuxième étape : vérifier et compléter la déclaration pré-remplie

La déclaration est pré-remplie avec les montants communiqués par les employeurs et les organismes sociaux. Il est nécessaire de vérifier minutieusement les montants pré-remplis.
En cas d'imposition dans le pays de résidence en l'application des conventions fiscales internationales, il faut bien s'assurer que les montants imposables dans le pays de résidence n'apparaissent pas sur la déclaration d'impôts française. Pour vérifier si une pension est imposable en France ou non, le contribuable peut se référer au tableau indiquant le lieu d'imposition en fonction des conventions signées par la France.

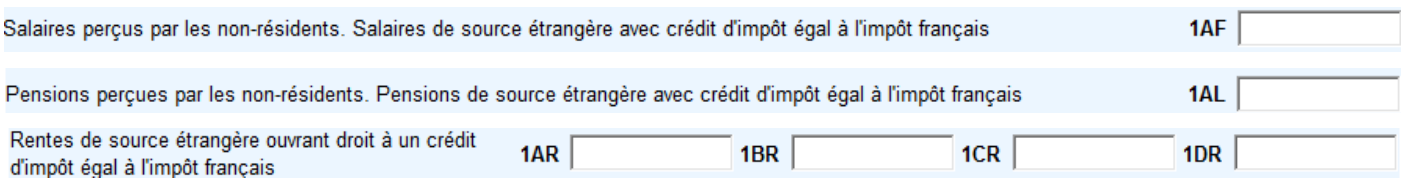
Si une donnée est erronée, le contribuable peut directement la modifier sur sa déclaration en ligne.

Traitements, salaires, pensions et rentes

Les salaires et pensions de source française perçus par les non-résidents font l'objet en principe d'une retenue à la source prélevée directement par l'employeur ou le débiteur sur la pension ou le salaire net – sous réserve des conventions internationales.
Cette retenue à la source est un mécanisme d'acompte contemporain (c'est-à-dire qu'elle est acquittée en même temps que le revenu est perçu).
Il existe trois tranches pour cette retenue (revenus annuels net après abattement de 10% pour frais professionnels) :
– 0% pour les revenus jusqu'à 14 988€
– 12% pour les revenus compris entre 14 988€ et 43 777€
– 20% au-delà

Déclaration de la retenue

Bien qu'ayant déjà fait l'objet d'une retenue, ces ressources doivent être déclarées dans la catégorie « Traitements et salaires » (Case 1AF et suivantes), « Pensions, retraite, rentes » (Case 1AL et suivantes) et « Rentes viagères à titre onéreux » (Case 1AR et suivantes). Les cases sont normalement pré-remplies. Si les revenus ne sont pas pré-imprimés dans les bonnes rubriques ou si les montants sont erronés, le contribuable doit corriger sa déclaration.



Le détail des retenues à la source opérées par chaque organisme payeur doit être indiqué sur l'annexe n°2041 E. Il faut remplir les colonnes relatives à la nature de la ressource, à la durée d'activité ou de période concernées et au montant de la retenue à la source prélevée pour chacun des revenus. Même si aucune retenue à la source n'a été effectuée, il est obligatoire de remplir cette annexe, en indiquant 0 le cas échéant.

2	3					4	5	6	7	8	9
NOM ET ADRESSE DES EMPLOYEURS OU DES CAISSES DE RETRAITE	SI VOUS AVEZ PERÇU CES REVENUS EN QUALITÉ D'ARTISTE OU SPORTIF (COCHER)		NATURE DES REVENUS SOUMIS À LA RETENUE À LA SOURCE (COCHER)			DURÉE D'ACTIVITÉ OU PÉRIODE CONCERNÉE (année, nombre de mois, semaines, jours)	MONTANT DES REVENUS IMPOSABLES À DÉCLARER SUR LA DÉCLARATION 2042 (rubriques 1AF à 1FF ou 1AL à 1FL)	DÉDUCTION (COLONNE 5 X 40 %) (1)	DÉDUCTION ((COLONNE 5 - COLONNE 6) X 10 %)	COLONNE 5 - (COLONNE 6 + COLONNE 7)	RETENUE À LA SOURCE PRÉLEVÉE PAR VOTRE EMPLOYEUR, CAISSE DE RETRAITE ... EN FRANCE
	artistes	sportifs	salaires	pensions (2)	Autres dont gains de levée d'option (à préciser)						
	☐	☐	☐	☐	☐	année					
	☐	☐	☐	☐	☐	année					
	☐	☐	☐	☐	☐	année					
	☐	☐	☐	☐	☐	année					
										Montant total de vos revenus après déduction (col 8) et de la retenue à la source prélevée (col 9)	0
										Montant total de la retenue à la source prélevée	0

Le montant total des retenues à la source prélevées par l'employeur ou la caisse de retraite calculé en annexe 2041 E est normalement reporté automatiquement à la case 8TA dans la section 8 « Divers » de la déclaration de revenus. Il ne faut en aucun cas modifier le montant reporté. Même si ce montant est égal à zéro, la retenue à la source prélevée a bien été prise en compte dans le calcul de l'impôt à payer.

Non-résidents :
- retenue à la source prélevée en France *Report de l'annexe n° 2041E* **8TA** 0

Régularisation des retenues

Dans le cas où vous percevez des revenus de plusieurs employeurs ou caisses de retraite, chacun d'entre eux a prélevé de la retenue à la source. Afin d'éviter que le montant des retenues à la source sur les pensions et salaires effectuées par plusieurs débiteurs soit inférieur à ce qu'il serait si ce montant total avait été débité par un seul organisme, la situation du contribuable est régularisée, s'il y a lieu par voie de rôle. Cette régularisation apparaîtra sur l'avis d'imposition à la ligne « pluralité de débiteurs – régularisation de la retenue à la source » (art. 197 B du CGI).

Caractère libératoire de la retenue à la source

Cette retenue est libératoire pour les tranches de 0 et 12%. Cela veut dire que les revenus qui sont soumis à une retenue à la source à hauteur de ces taux ne sont pas soumis ensuite à l'impôt sur le revenu.

Seule la fraction des revenus excédant soumis à la retenue à 20% sera imposée au barème progressif, avec les autres revenus de source française qui se situent également dans cette dernière tranche. Le montant de retenue payée à 20% viendra s'imputer sur le montant de l'impôt.

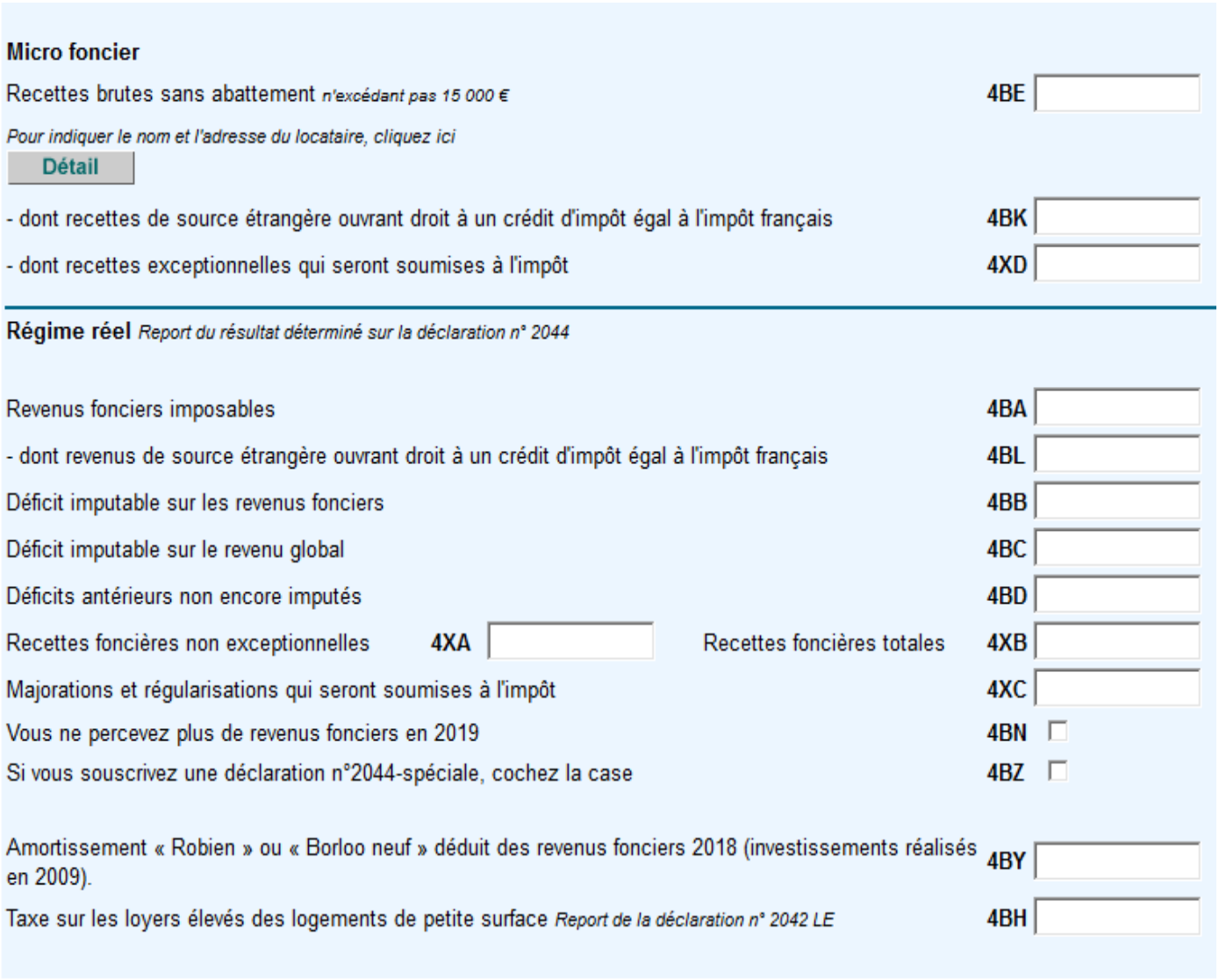
/!\ En cas de pluralité d'organismes payeurs, la retenue à la source effectivement acquittée l'année précédente peut être bien inférieure à celle rrésultant de l'addition des revenus donnant lieu à régularisation. Cette régularisation peut également placer des revenus dans la tranche non-libératoire de l'impôt sur le revenu.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers tirés d'immeuble situés en France ou de droits relatifs à ces immeubles (droits indivis, nue-propriété, usufruits…) ou de parts de sociétés à prépondérance immobilière et les produits accessoires sont à déclarer.

Les revenus fonciers peuvent être soumis à deux régimes d'imposition :

- Le régime micro-foncier ;
- Le régime réel d'imposition.



Micro foncier

Recettes brutes sans abattement *n'excédant pas 15 000 €* — 4BE

Pour indiquer le nom et l'adresse du locataire, cliquez ici

Détail

- dont recettes de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français — 4BK
- dont recettes exceptionnelles qui seront soumises à l'impôt — 4XD

Régime réel *Report du résultat déterminé sur la déclaration n° 2044*

Revenus fonciers imposables — 4BA

- dont revenus de source étrangère ouvrant droit à un crédit d'impôt égal à l'impôt français — 4BL

Déficit imputable sur les revenus fonciers — 4BB

Déficit imputable sur le revenu global — 4BC

Déficits antérieurs non encore imputés — 4BD

Recettes foncières non exceptionnelles — 4XA — Recettes foncières totales — 4XB

Majorations et régularisations qui seront soumises à l'impôt — 4XC

Vous ne percevez plus de revenus fonciers en 2019 — 4BN ☐

Si vous souscrivez une déclaration n°2044-spéciale, cochez la case — 4BZ ☐

Amortissement « Robien » ou « Borloo neuf » déduit des revenus fonciers 2018 (investissements réalisés en 2009). — 4BY

Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface *Report de la déclaration n° 2042 LE* — 4BH

Le régime micro-foncier est un régime d'imposition simplifié qui s'applique de plein droit aux contribuables dont le montant des recettes brutes est inférieur ou égal à 15.000 €. Les revenus sont alors à déclarer uniquement sur le formulaire n°2042, en case 4BE.

Le régime réel d'imposition s'applique de plein droit aux propriétaires dont le montant des recettes brutes est supérieur à 15.000 €. Les revenus sont alors à déclarer sur le formulaire n°2044 et le résultat sera ensuite reporté sur le formulaire n°2042 en case 4BA.

Les contribuables éligibles au régime micro-foncier peuvent opter, dans le délai de souscription des déclarations, pour le régime réel : l'option est effectuée par le simple fait de remplir un formulaire n°2044 et s'applique alors pour une durée de trois ans.

Ces revenus sont soumis à l'impôt par des acomptes prélevés par l'administration fiscale. L'administration appliquera le taux du prélèvement à la source du foyer fiscal issu des derniers revenus déclarés et imposés.

Ces acomptes seront prélevés au plus tard le 15 de chaque mois mais il est possible d'opter pour un acompte trimestriel. En cas de cessation de perception de revenus fonciers, il est possible de demander à l'administration la suspension du prélèvement des acomptes.

Demander l'application du taux moyen

Les non-résidents percevant des revenus de source française sont imposés au taux minimum de 20 % jusqu'à un seuil de 27 519€ de revenu net imposable et au taux minimum de 30 % au-delà. Il s'agit là de taux minimum, si les revenus donnent lieu à un taux d'imposition supérieur à ces taux minimum, le taux de droit commun sera appliqué. (Barème de l'impôt sur le revenu)

Toutefois, si le contribuable non-résident peut justifier que le taux moyen résultant de l'application du barème progressif sur l'ensemble de ses revenus mondiaux (revenus de source française et de source étrangère) serait inférieur aux taux minimums de 20 % et 30 %, il peut demander à ce que ce taux soit appliqué à ses revenus de source française (seuls les revenus de source française seront effectivement imposés).

Bénéfice du taux moyen

Pour ce faire, il doit cocher, la case « Bénéficier du taux moyen » en bas de l'étape 3 dans la rubrique « non-résident ».

/!\ : Dans le cas où certains de vos revenus ont été soumis à la retenue à la source des non-résidents (traitements et salaires, pensions, rentes…), il convient également de cocher dans cette même rubrique "Retenue à la source des non-résidents".

DÉCLARATION DE REVENUS

Les rubriques à cocher sont celles de la déclaration de revenus principale qui regroupe les déclarations n° 2042 / 2042C / 2042 RICI / 2042 C PRO / 2042 IOM.

ANNEXES

Cliquez ici pour gérer vos annexes : Déclarations ANNEXES

REVENUS

- [x] Traitements, salaires
- [ ] Pensions, retraites, rentes, rentes viagères à titre onéreux
- [ ] Gains d'actionnariat salarié, salaires
- [ ] Salaires et pensions exonérés retenus pour le calcul du taux effectif
- [ ] Revenus de capitaux mobiliers
- [ ] Gains de cession de valeurs mobilières, droits sociaux, gains assimilés, plus-values et gains divers
- [ ] Micro foncier : recettes brutes n'excédant pas 15 000 euros Location non meublée
- [ ] Revenus fonciers Location non meublée
- [ ] Revenus exceptionnels ou différés
- [ ] Micro-entrepreneur (auto-entrepreneur) ayant opté pour le versement libératoire de l'impôt sur le revenu
- [ ] Revenus agricoles
- [ ] Revenus industriels et commerciaux professionnels
- [ ] Revenus industriels et commerciaux non professionnels Autres que les locations meublées non professionnelles
- [ ] Revenus des locations meublées non professionnelles
- [ ] Revenus non commerciaux professionnels
- [ ] Revenus non commerciaux non professionnels

CHARGES

- [x] Charges déductibles (pensions alimentaires, épargne retraite...), charges et imputations diverses
- [ ] Réductions et crédits d'impôt : dons, frais de garde d'enfants, emplois à domicile, cotisations syndicales, prestations compensatoires, etc.
- [ ] Investissements locatifs (Pinel, Denormandie ancien, Duflot, Scellier, Censi-Bouvard)
- [ ] Travaux dans l'habitation principale : dépenses pour la transition énergétique
- [ ] Investissements Outre-Mer

DIVERS

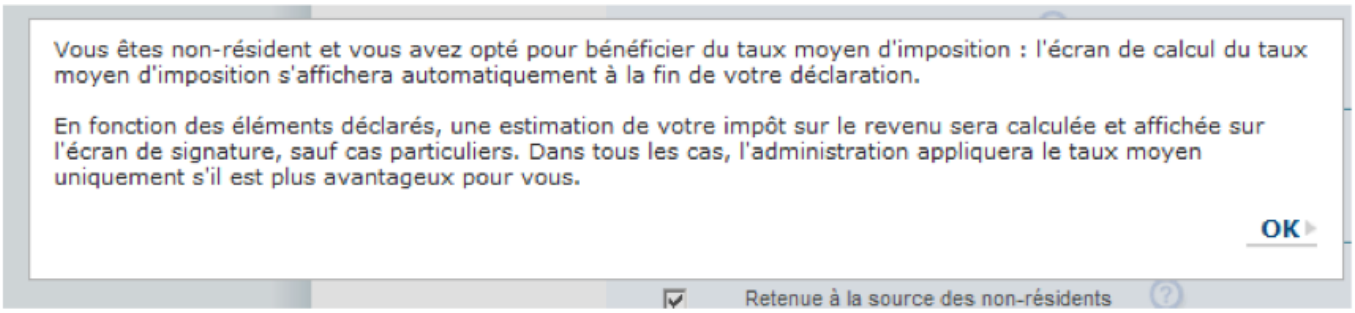
- [x] Comptes à l'étranger, reprise de réductions ou de crédit d'impôt

NON-RÉSIDENTS

- [x] Retenue à la source des non-résidents
- [x] Bénéficier du taux moyen d'imposition (s'il est plus favorable)

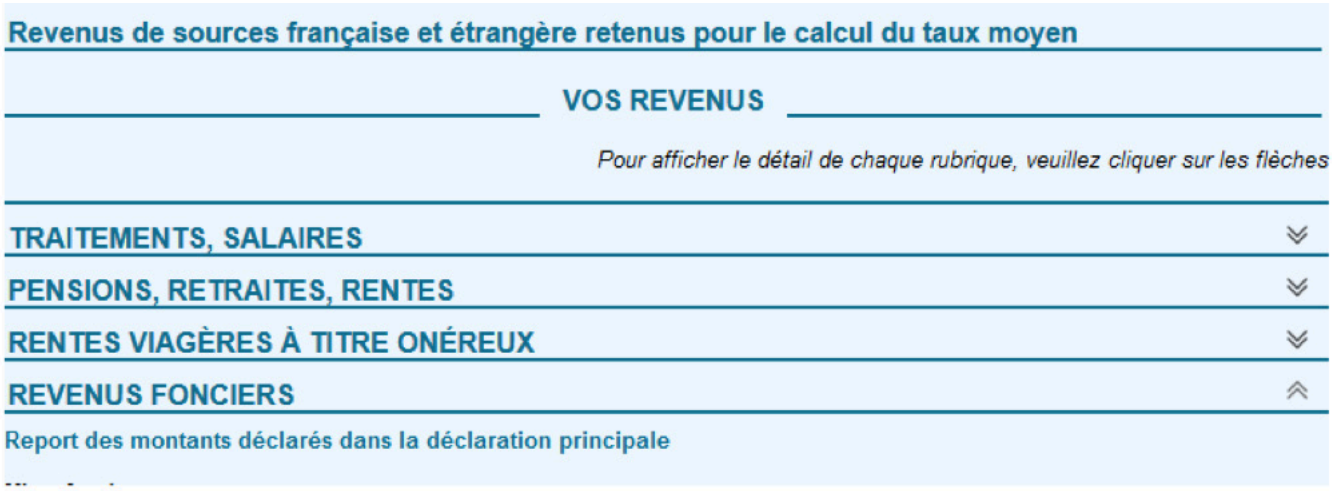
En cochant cette case, vous pourrez déclarer vos revenus mondiaux pour obtenir votre taux moyen.
S'il est plus avantageux, il sera automatiquement appliqué ; sinon, c'est le taux minimum de 20 % et 30 % qui s'appliquera (ou 14,4 % et 20 % pour les DOM).

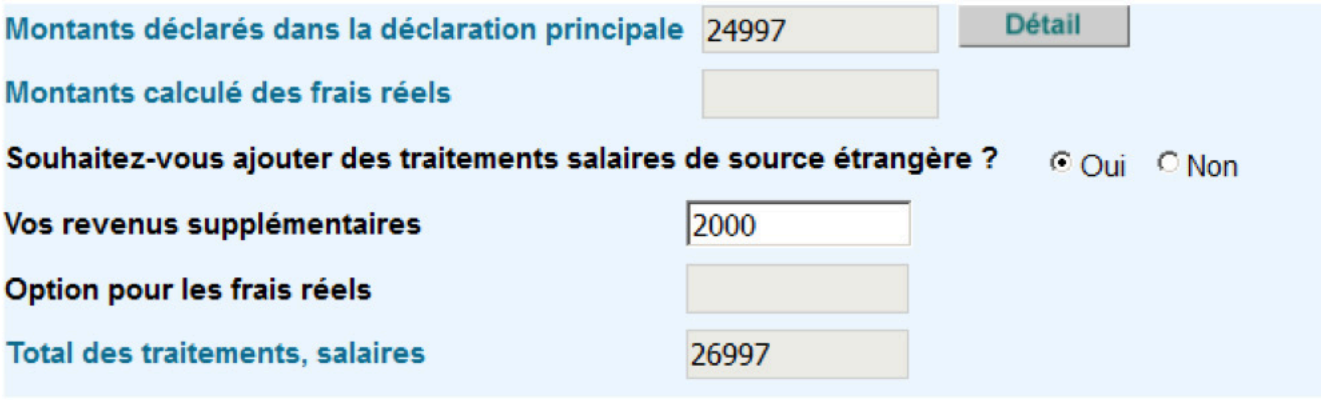
Une fois la case cochée, une fenêtre informative s'ouvre, il faut alors cliquer sur OK.



En fin de parcours, un formulaire permet de renseigner en plus des revenus de source française, le type de revenus et le montant des revenus de source étrangère. Il faut cliquer sur « oui » pour pouvoir ajouter vos autres revenus imposables à l'étranger associés à la rubrique correspondante nécessaire au calcul de votre taux d'imposition.

N.B. : Pour les non-résidents sollicitant l'application du taux moyen, il est possible de déduire les pensions alimentaires dans le calcul de l'impôt sur le revenu, sous réserve que les pensions versées soient déclarées dans les revenus du bénéficiaire et imposables en France, et qu'elles n'aient pas donné lieu, pour le contribuable qui les verse, à un avantage fiscal dans l'État de résidence.





À l'étape suivante, une estimation de l'impôt est donnée.

Déclaration de revenus

Traitements, salaires

1 AF	Salaires ouvrant droit à crédit d'impôt égal à l'impôt français et salaires des non résidents - Déclarant 1	24997

Taux moyen d'imposition des Non-résidents, retenue à la source, comptes à l'étranger, reprises de réductions ou de crédit d'impôt, etc. (2042)

8 TA	Retenue à la source des non-résidents au taux de 20 %	0

Taux moyen d'imposition des Non-résidents, retenue à la source, comptes à l'étranger, reprises de réductions ou de crédit d'impôt, etc. (2042 C)

8 ZB	Base de la retenue à la source à 12% à régulariser	7658
8 ZT	Revenus non soumis à l'impôt sur le revenu (Déclarant 1)	22497

Estimation de votre impôt net après crédits d'impôt : 919 €
Solde à payer : 919 €
détail du calcul

En cliquant sur détail du calcul, les différents éléments pris en compte pour la détermination du montant à payer sont précisés.

IMPOT SUR LE REVENU

Pour information

Nombre de parts	1
Revenu fiscal de référence	22 497 €

Résultat

Revenu brut global	22 497 €
Impôt sur les revenus soumis au barème	0 €
Solde de l'impôt sur le revenu avant fractionnement	919 €
Taux moyen d'imposition	8 %
Impôt sur le revenu	919 €

Si le taux moyen est plus favorable au contribuable, il sera appliqué sur ses seuls revenus de source française et apparaîtra sur son avis d'impôt à la place des taux minimums.

Taux moyen et fraction libératoire de la retenue à la source

Le contribuable peut opter pour l'application du taux moyen sans perdre le bénéfice de la fraction libératoire de la retenue à la source spécifique applicable à ses salaires, pensions ou rentes de source française. Dans ce cas, ce taux moyen est appliqué uniquement sur ses revenus de source française hors salaires, pensions et rentes soumis à la retenue libératoire. Si le montant de la retenue à la source (déjà acquittée ou en cas de pluralité de débiteurs, à régulariser) excède le montant de l'impôt calculé avec application du taux moyen, le contribuable peut demander le remboursement de cet excédent par voie contentieuse.

Contentieux fiscaux : ce qu'il faut savoir

Les non-résidents peuvent continuer d'avoir des obligations fiscales en France du fait de revenus de source française ou d'actifs français et peuvent donc être sujets à des redressements fiscaux de la part de l'administration fiscale.
Sans être exhaustifs, nous avons relevé quelques points d'attention sur des sujets qui peuvent toucher les non-résidents.

Droits de donation/succession

Lorsque le défunt ou le donateur a sa résidence fiscale en France, tous les biens reçus par l'héritier ou le donataire sont imposables en France, et ce, quelle que soit sa résidence fiscale. En revanche, lorsque le défunt ou le donateur a sa résidence fiscale hors de France, tous les biens reçus par l'héritier ou le donataire sont imposables en France dès lors que ce dernier a sa résidence fiscale en France au moment de la transmission et l'a eu pendant au moins 6 ans au cours des 10 années précédentes. Dans les autres situations, seuls les biens français sont imposables (immobilier, titres de société française ou étrangère détenant de l'immobilier, créances françaises, titres de sociétés françaises…).

Ces règles sont applicables sous réserve de l'application des conventions fiscales éventuellement applicables.

Les droits de mutation sont assis sur une estimation de la valeur vénale au jour du décès ou de la donation.
L'Administration pourra rectifier l'évaluation d'un bien si cette évaluation lui parait inférieure à la valeur vénale réelle des biens transmis.

En matière de succession, vous êtes tenu de déposer une déclaration de succession dans les 6 mois à compter de la date du décès s'il intervient en France métropolitaine ou dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane, de Mayotte et de la Réunion. Un délai de 12 mois est prévu pour les décès intervenus hors de France.

Impôt sur la fortune mobilière (IFI)

Les personnes physiques domiciliées hors de France sont soumises à l'IFI à raison des biens et droits immobiliers situés en France et des parts ou actions de sociétés situées en France ou hors de France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens et droits immobiliers situés en France.

Ces actifs sont soumis à l'IFI pour leur valeur vénale réelle au 1er janvier de l'année d'imposition. La valeur vénale est le prix de marché du bien pour un acquéreur normal.

Dès lors, qu'il s'agisse d'immobilier détenu directement ou via une ou plusieurs structures, le point central du contentieux IFI nous semble être celui de la valorisation de l'immobilier.

Il conviendra donc de prêter une attention particulière aux problématiques de valorisations :

- La valeur vénale du bien immobilier est le prix de marché du bien pour un acquéreur normal au 1er janvier 2019 (valorisation par expert …) ;
- Différentes décotes sont susceptibles de s'appliquer pour prendre en compte la situation spécifique du bien (location, indivision …) ;

S'agissant des titres de sociétés :
il convient de retenir la valeur vénale de tous les actifs (immobilier et non immobilier) et de déduire les passifs déductibles. Attention tous les passifs ne sont pas déductibles, comme par exemple les prêts conclus directement ou indirectement avec un associé ou avec sa famille (compte courant d'associé, prêts avec des sociétés interposées…) qui répondent à des conditions de déduction spécifique, ou encore les prêts in fine qui ne sont pas déductibles pour leur entière valeur.

il convient ensuite d'appliquer à la valeur des parts ou actions détenues par le redevable un ratio correspondant à la valeur vénale réelle des biens immobiliers soumis à l'IFI sur la valeur vénale réelle de l'ensemble des actifs de la société dont le redevable détient les parts. En effet, seule la part représentative des biens immobiliers est soumise à l'IFI en France. En cas de chaîne de participation, il convient de déterminer ce ratio à chaque niveau de la chaîne en commençant par le niveau le plus éloigné et en remontant jusqu'à la société dont le redevable détient les titres.

Une décote pour non liquidité peut être appliquée pour prendre en compte la difficulté de la cession de titres de sociétés en lieu et place de la cession d'un bien immobilier.
La valeur nette comptable est souvent déconnectée de la réalité du marché (valeur historique, valeur amortie, etc), il conviendra de porter une vigilance accrue aux situations de détention indirecte en ayant soin de retraiter à chaque niveau la valeur de l'immobilier dans les bilans des sociétés concernées.

En pratique, l'outil « Patrim » (accessible via votre espace authentifié sur impôts.gouv.fr) permet de rechercher des transactions immobilières permettant d'estimer la valeur d'un bien immobilier. Depuis quelques années, l'application DVF (demande de valeur foncière), développée par l'Administration, vous permet d'avoir accès à ces données de manière plus rapide et efficace. Cette nouvelle base met à disposition de tous l'ensemble des informations détenues par l'administration fiscale en matière de foncier (prix de vente, date de transaction, descriptif du bien, localisation).

Les successions internationales

Les successions internationales sont les situations dans lesquelles un défunt décède dans un Etat alors qu'il avait des biens et/ou des héritiers dans un autre Etat. La question des successions internationales doit être abordée avec anticipation lorsque vous envisagez de vous expatrier, ou si vous disposez de biens dans plusieurs pays. En effet à la question classique de l'imbrication des fiscalités entre elles, s'ajoute celle du règlement des conflits civils qui peuvent naître, par exemple pour déterminer les règles de dévolution successorale en droit international privé.

NB : La déclaration de succession (formulaire n° 2705) doit être effectuée dans les six mois à partir du jour du décès si ce dernier a eu lieu en France, ou dans l'année qui suit le décès si ce dernier a eu lieu à l'étranger, auprès du service suivant :
Direction des Impôts des Non-Résidents
Recette des Non-Résidents
10 rue du Centre
TSA 50014
93465 Noisy-le-Grand Cedex

Le règlement des successions au sein d'un pays membre de l'UE

Le Règlement européen n° 650/2012 sur les successions internationales simplifie les règles dans la détermination de la loi applicable à la succession.

Il réduit les démarches administratives pour les héritiers et limite les cas de conflits de lois lorsque les systèmes juridiques de plusieurs États sont concernés.

Depuis son entrée en vigueur (décès intervenus à compter du 17 août 2015), la règle est que l'ensemble de la succession du défunt (biens mobiliers et immobiliers) est régi par le droit d'un seul et même État. Le critère de rattachement est la résidence habituelle du défunt au moment du décès pour tous les biens du défunt. Pour apprécier la résidence habituelle il convient de prendre en considération l'ensemble des éléments de fait de la vie du défunt au cours des années précédentes et au moment du décès.

Nb : à titre exceptionnel, le rattachement à la résidence habituelle peut être écarté lorsque le défunt présentait manifestement des liens plus étroits avec un autre État que celui de sa résidence.

Il est possible de déroger à cette règle en cas de désignation de loi applicable (professo juris), c'est-à-dire lorsque le défunt a expressément inscrit dans un testament ou un certificat successoral européen que sa succession sera régie par la loi de sa nationalité, celle-ci est applicable et non celle de sa résidence habituelle. C'est le seul choix qu'à le défunt.

Ce règlement européen a une vocation universelle et s'impose donc à tous les pays signataires, soit 24 des 27 pays de l'Union européenne (le Danemark et l'Irlande ne l'ont pas ratifié, le Royaume-Uni non plus). Toute personne décédée sur leur sol y sera donc soumise, quelle que soit sa nationalité, ainsi que tous les ressortissants de ces pays, quel que soit le lieu de leur décès.

Aspects civils des successions internationales : Le règlement des successions impliquant des lois d'Etat hors de l'UE

Du fait du caractère universel du règlement, la loi applicable peut être également celle d'un Etat tiers à l'Union Européenne, lorsqu'un ressortissant européen y décède ou lorsqu'une personne résident dans l'Union Européenne choisit par professio juris la loi de l'Etat de sa nationalité qui peut être une loi d'un Etat hors de l'Union Européenne. Il convient donc d'observer une certaine prudence si l'on réside dans un pays dont la législation se révèle discriminatoire pour l'un des héritiers.

A noter que les règles de droit international privé du pays de la loi applicable – désignée par le règlement européen – peuvent renvoyer le règlement de la succession au droit national de la personne décédée. On ne pourra rencontrer cette situation que lorsque la loi applicable est une loi d'un Etat hors de l'Union Européenne et du Danemark et de l'Irlande. Ainsi, la loi de l'Etat tiers (hors Union Européenne) retenue pourra elle-même retenir d'autres critères conduisant à l'application d'une autre loi successorale.

Exemple : une personne de nationalité française décède au Royaume-Uni où elle était domiciliée et possède un bien immobilier en France. En l'absence de choix exprès, la loi applicable à l'ensemble de sa succession est celle de l'Etat dans lequel le défunt avait sa résidence habituelle au moment de son décès. C'est donc la loi britannique qui devrait s'appliquer à sa succession. Le Royaume-Uni retient, en matière de succession immobilière, l'application de la loi du lieu de situation des biens. En ce qui concerne le bien immobilier situé en France, le droit britannique renvoie donc à la loi française. Et en ce qui concerne le reste des biens (les immeubles situés au Royaume-Uni et l'ensemble des biens mobiliers), la loi applicable sera la loi britannique, le Royaume-Uni retenant, en matière mobilière, l'application de la loi de l'État du dernier domicile du défunt.

Aspects fiscaux des successions internationales

L'article 750 ter du CGI distingue trois situations résumées dans le tableau ci-dessous :

Résidence fiscale du défunt	Résidence fiscale de l'héritier/légataire	Biens imposables en France
France	Indifférent	Tous les biens situés en France ou hors de France
Hors de France	en France au jour de la transmission et pendant une période de 6 ans dans les 10 années précédentes	Tous les biens situés en France ou hors de France
Hors de France	Hors de France ou en France pendant moins de 6 ans dans les 10 années précédentes	Biens français uniquement

Dès lors que les droits sont à payer en France en vertu des règles de territorialités ci-dessus, les barèmes et abattements applicables aux résidents bénéficient également aux non-résidents.

Pour éviter des cas de double imposition **en l'absence de convention fiscale**, l'article 784 A du CGI prévoit l'imputation des droits acquittés à l'étranger sur l'impôt exigible en France. Cette imputation est néanmoins limitée à l'impôt acquitté sur les biens meubles et immeubles situés hors de France.

En présence d'une convention fiscale, les problèmes de double impositions sont en général résolus. Ces conventions répartissent les droits d'imposer entre les Etats et prévoient des dispositions pour éliminer les doubles impositions lorsque les deux Etats exercent concurremment leur droit d'imposer.

La liste des conventions internationales signées par la France pour les successions est à retrouver ici.

Donation à l'international

Une donation est un **acte** qui permet d'organiser de son vivant **la transmission d'une partie de son patrimoine** : **le donateur** transmet la propriété d'un bien à une personne appelée **le donataire.**

Les biens ainsi donnés peuvent être meubles ou immeubles, mais ne doivent pas dépasser la quotité disponible (part des biens que vous pouvez donner à qui vous voulez, contrairement à la réserve héréditaire, part minimale d'une succession devant revenir aux descendants ou au conjoint). La notion d'héritiers réservataires dépend de la loi civile applicable à la succession du donateur et doit donc être vérifiée, il est à noter un régime spécial applicable au sein de l'Union Européenne qui permet dans une certaine mesure de choisir comme loi civile applicable à sa succession la loi de sa nationalité (le choix de la loi civile n'a aucune conséquence en matière fiscale).

L'acte de donation peut se faire librement sans faire appel à un notaire dans le cas de biens meubles, de sommes d'argent, ou de titres immatériels. Par contre l'établissement d'un acte notarié est obligatoire pour les biens immobiliers, dans le cas de donation par contrat de mariage, de donation entre époux et de donation-partage. Une donation est en principe irrévocable.

Lieu d'imposition des donations pour un non-résident fiscal

Les règles fiscales en matière de donation varient en fonction de la qualité de résident ou de non-résident fiscal du donateur et du donataire. Par ailleurs, la France a signé avec certains États des conventions fiscales qui peuvent préciser la fiscalité des donations.

En l'absence de convention internationale

En l'absence de convention internationale, l'article 750 ter du Code général des impôts régit l'imposition de la donation. Il établit une distinction selon que le donateur est domicilié en France ou à l'étranger. Le domicile fiscal du bénéficiaire est également pris en compte pour établir le régime d'imposition applicable.
Lorsque le donateur est résident fiscal français, tous les biens transmis sont imposables en France (peu importe la résidence du donataire). Lorsque le donateur est non-résident mais que le donataire est résident et l'a été pendant au moins 6 ans au cours des 10 dernières années, tous les biens sont également imposables en France. Enfin, lorsque donateur et donataire sont non-résidents, seuls les biens situés en France sont imposables en France.

Par ailleurs, pour éviter le risque d'une double imposition, la France a mis en place un crédit d'impôt pour l'impôt payé à l'étranger : les droits de donation acquittés à l'étranger sont **imputés sur les droits de donations exigibles en France pour les biens meubles et immeubles situés hors de France.**

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2"></td><td colspan="2">Donateur</td></tr>
<tr><td>Résident</td><td>Non-résident</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Donataire</td><td>Résident (domicilié en France et l'a été pendant au moins six ans au cours des dix dernières années précédant celle au cours de laquelle il reçoit les biens)</td><td rowspan="2">Imposition en France de tous les biens

Crédit d'impôt correspondant à l'impôt payé à l'étranger sur les biens situés à l'étranger</td><td>Imposition en France de tous les biens

Crédit d'impôt correspondant à l'impôt payé à l'étranger sur les biens situés à l'étranger</td></tr>
<tr><td>Non-résident (domicilié hors de France OU domicilié en France mais ne l'a pas été pendant au moins six ans au cours des dix dernières années précédant celle au cours de laquelle il reçoit les biens)</td><td>Imposition en France des seuls bien français

Les valeurs mobilières étrangères ne sont en principes pas soumis aux droits de donation en France</td></tr>
</table>

Quels sont les biens imposables en France?

- biens matériellement présents en France métropolitaine ou d'outre-mer
- biens incorporels français (créances sur un débiteur domicilié en France, personne morale française, brevets d'invention concédés ou exploités en France…)
- actions et parts de sociétés ou personnes morales non cotées en bourse dont le siège est situé hors de France mais dont l'actif est principalement constitué d'immeubles présents sur le territoire français
- biens immobiliers détenus indirectement à proportion de la valeur des biens ou des actions, parts ou droits représentatifs détenus par le défunt

En présence de convention internationale

La France n'a signé que quelques conventions fiscales en matière de donation. Les pays concernés sont l'Allemagne, l'Autriche, les Etats-Unis, la Guinée, l'Italie, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre-et-Miquelon, la Suède. Les règles découlant d'une telle convention s'appliquent en matière de détermination du domicile, du partage du droit d'imposition, de barème d'imposition etc…

Obligations déclaratives (hors convention fiscale)

Vous êtes non-résident et recevez d'un non-résident un bien immobilier situé en France, vous devez vous adresser à un notaire qui rédigera l'acte de donation et enregistrera l'acte, dans le mois de la signature de l'acte, auprès du service de publicité foncière compétent.

Vous êtes non-résident et recevez d'un non-résident un bien meuble situé en France, vous disposez d'un mois pour déclarer la donation (formulaire n°2735) de valeurs mobilières ou de sommes d'argent (et payer des droits de mutation si vous en êtes redevable) auprès de la Recette des non-résidents.

Direction des Impôts des Non-Résidents
Recette des non résidents
TSA 50014
10, Rue du Centre
93465 NOISY-LE-GRAND CEDEX
Mél : recette.nonresidents@dgfip.finances.gouv.fr

N.B : Une donation réalisée à l'étranger par un donateur à un donataire non résidents fiscaux de France, tous deux de nationalité française, de biens non situés sur le territoire français, n'est pas imposable en France. Il convient de vérifier que dans ce cas que l'acte établi à l'étranger constatant la donation est opposable à l'administration française. Dans l'hypothèse où l'acte de donation ne serait pas opposable et où le donataire reviendrait en France, l'administration fiscale pourrait tenter de soumettre la donation aux droits de mutation à titre gratuit. Il conviendra pour éviter cette imposition de déclarer ce don auprès de la recette des non-résidents afin de le dater.

Immobilier détenu par un non-résident

Impôt sur le revenu

Les personnes physiques et les associés personnes physiques de société ou de groupement dont les résultats sont imposés au nom des associés sont soumis à un prélèvement au taux de 36,2 % sur les plus-values de cession immobilière. Ce prélèvement correspond à un impôt de plus-value à hauteur de 19 % et aux prélèvements sociaux à hauteur de 17,2 %.

Depuis le 1er janvier 2019, les personnes physiques qui relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen (soit les pays de l'Union Européenne et l'Islande, la Norvège, le Liechtenstein et la Suisse) sont exonérées de CSG et de CRDS, Ces personnes restent soumises au prélèvement de solidarité fixé à 7,5 % affecté au budget de l'Etat (CGI art. 235 ter).

Les contribuables peuvent toujours bénéficier de l'exonération totale d'impôt sur le revenu en cas de cession d'un bien immobilier après 22 ans de détention (l'exonération est partielle en cas de détention entre 6 ans et 21 ans), et de prélèvements sociaux en cas de détention de plus de 30 ans (l'exonération est partielle en cas de détention entre 6 ans et 30 ans).

Exonération de la plus-value de cession de la résidence principale pour les non-résidents

Avant 2019, l'exonération totale d'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux pour cession de la résidence principale ne bénéficiait qu'aux résidents fiscaux de France. Aussi, l'exonération était inapplicable aux non-résidents dès lors que la cession intervenait après le départ de France quand bien même l'immeuble avait été mis en vente avant le départ de France, les non-résidents ne pouvaient alors bénéficier que d'une exonération partielle, à hauteur de 150 000 €, sous certaines conditions.

Depuis le 1er janvier 2019, les contribuables qui mettent en vente leur résidence principale en raison de leur départ de France vers un Etat membre de l'Union européenne ou un autre Etat avec lequel la France a conclu une convention d'assistance administrative et une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement d'impôts, peuvent bénéficier de l'exonération propre à la cession de leur résidence principale si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- L'immeuble doit avoir été la résidence principale du contribuable au moment de son départ (attention une certaine antériorité est nécessaire) ;
- La cession est réalisée 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 déjà bénéficié de l'exonération partielle de 150 000 € en cas de cession d'un logement en France par un non résident.

Assouplissement du dispositif d'exonération spécifique partielle applicable aux non-résidents

Les conditions requises pour les non-résidents pour bénéficier de l'exonération spécifique lors de la cession d'un logement situé en France sont assouplies. La cession devait auparavant intervenir au plus tard dans la 5ème année suivant le départ de France. Ce délai est désormais porté à 10 ans. Le plafonnement à 150 000 € de plus-value nette imposable est, quant à lui, maintenu.

Le contribuable ne pourra pas prétendre au bénéfice de cette exonération s'il a déjà bénéficié de la nouvelle exonération au titre de la cession de son ancienne résidence principale. Ces deux dispositifs d'exonération sont donc exclusifs l'un de l'autre.

Impôts relatifs à la détention d'un bien en France par les non-résidents

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 changement 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.

La SCI : outil de transmission du patrimoine

La société civile immobilière (SCI) est une forme juridique de société dont la constitution a principalement pour but de détenir et de gérer en commun un patrimoine immobilier. La constitution d'une SCI familiale (entre au moins deux associés possédant un lien de parenté ou d'alliance) permet également protéger et de transmettre des biens immobiliers. Cette chronique fiscale vous détaille les avantages de la SCI familiale en termes de transmission de patrimoine.

Conserver et organiser la gestion du patrimoine familial

Protection du patrimoine immobilier

Dans le cadre d'une succession, le recours à une SCI familiale permet d'éviter l'indivision successorale. L'indivision implique que la propriété des biens immobiliers donnés est partagée entre les héritiers. L'indivision successorale est régulièrement source de conflit car la gestion des biens exige l'accord des indivisaires. Notamment lorsqu'il s'agit de céder des biens. Les autres indivisaires peuvent alors se voir contraints de vendre le bien s'ils ne peuvent pas racheter la part en question. En outre, les décisions liées à la vente d'un bien sont prises collectivement au cours d'une assemblée générale. Chaque associé dispose d'un nombre de voix équivalent à sa participation au capital social.

Maîtrise de la gestion

La SCI permet au donateur de rédiger des statuts lui permettant d'exercer des pouvoirs étendus. Et en prime assurer la gérance du ou des biens immobiliers comme il le souhaite.

Faciliter l'investissement immobilier

Les investissements immobiliers via une SCI par emprunt bancaire sont facilités. Lorsque c'est la SCI qui emprunte, sa capacité d'emprunt sera calculée d'après celle de tous ses associés. Les héritiers associés pourront répondre aux conditions des assurances plus facilement que

des parents âgés.

Il convient cependant d'être très vigilant sur les biens détenus par la SCI. En effet, si la SCI peut louer les biens nus sans perdre son statut de translucidité fiscale (les revenus nets sont imposés au nom des associés), la location de biens loués meublés entraine son assujettissement à l'impôt sur les sociétés. En conséquence, il convient de veiller à ce que la SCI ne loue des biens qu'en location nue.

Réduire les coûts de succession

Pour faciliter la transmission du patrimoine immobilier, plusieurs dispositifs peuvent être utilisés dans le cadre d'une SCI, notamment la donation et ce même avant le décès.

Les parents apportent une résidence à une SCI ou bien font acquérir ce type de bien par une société. Puis ils font, de leur vivant, des donations de parts sociales à leurs enfants. Le plus souvent cette transmission ne concerne que la nue-propriété, les parents conservant l'usufruit, c'est ce qu'on appelle la donation avec réserve d'usufruit. À leur décès, la pleine-propriété des parts revient aux héritiers.

Donation de nue-propriété

Une donation en nue-propriété permet de diminuer la valeur des parts donnée. Les donataires ne seront imposés que sur la valeur de la nue-propriété. Pour évaluer la valeur de la nue-propriété, le fisc renvoie au barème codifié à l'article 669 du Code général des impôts. La valeur de la nue-propriété donnée sera donc un pourcentage de la valeur du bien donné dépendant de l'âge de l'usufruitier.

Abattements des droits de mutation

La cession progressive des parts sociales de la SCI entre membres d'une même famille permet de réduire le coût fiscal de la transmission en bénéficiant de l'abattement des droits de mutation.

Cette exonération s'applique de manière différente selon que la donation s'effectue entre parents et enfants ou entre grands-parents et petits-enfants. En sachant qu'elle se renouvelle tous les 15 ans :

- Donation parents-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 100 000€ tous les 15 ans.
- Dnation grands-parents-petits-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 31 865€ tous les 15 ans.
- Donation arrière-grands-parents-arrière-petits-enfants : le donataire est exonéré du paiement des droits de mutation dans la limite de 5 310€ tous les 15 ans.

Valeur nette des parts

Les droits de mutations des parts transmises aux héritiers sont calculées sur la valeur nette (c'est à dire de la valeur de l'actif dont on a déduit le passif).
Ainsi, si la SCI a emprunté pour acquérir des biens immobiliers, sa valeur actuelle peut être plus faible en raison de ses dettes.

Mécanisme de la décote

Contrairement à un bien immobilier, les parts de SCI ne sont pas liquides (il est difficile de trouver un acquéreur pour des parts de sociétés familiales). Aussi, lors de la valorisation des parts de SCI, des décotes peuvent être appliquées pour tenir compte de cette absence de liquidité. Cette décote s'ajoute avec les éventuelles décotes qui ont pu s'appliquer pour calculer la valeur du bien immobilier détenu par la SCI (décote d'occupation…).

Location meublée non professionnelle : un investissement immobilier avantageux

La location meublée non professionnelle rencontre un vif succès auprès des personnes réalisant un investissement locatif. Ce dispositif allie la simplicité des démarches, une bonne rentabilité locative et un régime fiscal avantageux dont peuvent bénéficier les non-résidents. Comment devenir loueur en meublé non professionnel (LMNP) lorsque l'on réside à l'étranger ? Quelle fiscalité est appliquée à ce type d'investissement ?

Statut LMNP

Le statut LMNP désigne un régime fiscal spécifique auquel est soumis un propriétaire-bailleur, résident français ou non, qui propose un ou plusieurs logements en location meublée.
Afin de pouvoir bénéficier du régime fiscal LMNP, le logement et le loueur doivent respecter plusieurs conditions :

- Le logement doit être loué en meublé et pour un usage d'habitation. Un décret applicable depuis le 1er septembre 2015 (n° 2015-981) fixe la liste des éléments que doit comporter un logement donné en location, literie (couette ou couverture), rideaux ou volets dans la chambre à coucher, plaques de cuisson, four ou micro-ondes, réfrigérateurdoté d'un compartiment congélateur permettant de disposer d'une température inférieure ou égale à – 6° C, vaisselle nécessaire à la prise de repas, ustensiles de cuisine, table et siège, étagères de rangement, luminaires et matériel d'entretien ménager ;
- Les recettes liées à la location du/des bien(s) ne doivent pas dépasser 23 000 € par an et représenter plus de 50 % des revenus globaux du foyer fiscal. Dans

l'hypothèse où les revenus dépassent ces montants, le régime fiscal de Loueur en Meublé Professionnel s'appliquera (ce régime a de nombreux points de convergences avec le régime LMNP ainsi que des spécificités notamment lors de la cession des biens ainsi qu'en matière de régime social).

S'agissant de non-résidents, seuls les revenus imposables en France sont pris en compte pour apprécier le seuil de 50% ;

- Le propriétaire-bailleur doit transmettre au Greffe du Tribunal de commerce auquel le bien est rattaché un formulaire p0i de déclaration de début d'activité, dans les quinze jours qui suivent le début de la location. Un numéro SIRET lui sera alors attribué.

Type de bien

Un investissement destiné à une location meublée non professionnelle peut se faire soit dans le neuf ou dans l'ancien. Le logement LMNP peut être mis en :

- location classique : le bien devient la résidence principale du locataire et le bail est alors d'une durée minimum de 1 an (9 mois pour les étudiants) ;
- location au sein d'une résidence de services (achat dans le neuf pour ce type de location) : résidence étudiante, résidence pour séniors, établissement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence de tourisme ou encore résidence d'affaires. Le propriétaire-bailleur et la société gestionnaire de la résidence signe un bail commercial pour une période de 9 à 12 ans.

Fiscalité

Les loueurs LMNP exercent – en règle générale – en franchise de TVA. Cela signifie qu'ils ne la facturent pas à leurs locataires et ne peuvent pas la récupérer sur leurs achats.

Toutefois, sous certaines conditions, la TVA peut être applicable et également être récupérée sur les achats quand les conditions suivantes sont remplies :

- proposer au moins trois des quatre services suivants : accueil, service de petit-déjeuner, linge de maison, nettoyage du logement ;
- attention, en cas de revente dans les 20 ans de l'acquisition, des régularisations peuvent devoir être effectuées.

En matière d'imposition des revenus locatifs, le propriétaire-bailleur peut opter entre deux régimes fiscaux : Micro-BIC et régime réel. Ces régimes fiscaux bénéficient également aux investisseurs non-résidents.

Régime fiscal	Conditions	Imposition	Intérêt/Obligations

Micro-BIC	Les revenus LMNP annuels perçus doivent être inférieurs à 72 600€. En dessous de ce seuil, le régime micro-BIC est automatique sauf option pour le régime réel.	• Abattement de 50% sur les recettes perçues, calculé par l'administration fiscale • La moitié des recettes perçues est donc imposée à l'impôt sur le revenu. • Il n'est pas possible de déduire ses charges au réel et donc de créer de déficits	• Si les charges sont inférieures à 50%, ce régime s'avère intéressant. • Le propriétaire bailleur doit déclarer le montant total des loyers perçus charges locatives comprises
Régime réel	Les revenus LMNP supérieurs à 72 600 € sont imposables au régime réel ou sur demande du bailleur auprès de l'administration fiscale si les revenus sont inférieurs.	• Déduction de l'ensemble des charges(intérêts d'emprunt, frais de syndic, de gestion, de notaire, travaux, entretien, honoraires d'agence, taxe foncière) des revenus locatifs • Amortissement du prix d'achat des biens (meubles et immeubles). Chaque type de dépense à sa durée d'amortissement correspondant à la durée d'usage de la dépense (amortissement par composants)	• Les charges et les amortissements constatés peuvent générer un déficit. • Si un déficit apparaît, il est imputable sur les bénéfices des 10 années suivantes (sauf le déficit lié à l'amortissement qui reportable sans limitation de durée). Ce système permet ainsi d'abaisser les recettes locatives pendant des années. • Ce régime nécessite de tenir une comptabilité conforme au code du commerce et au plan comptable général. Le propriétaire-bailleur doit déposer une déclaration résultat n° 2031 et ses annexes (bilan, compte de résultats...).

Français de l'étranger et emprunt bancaire

Les banques françaises sont souvent réticentes à prêter à des personnes établies à l'étranger. Les paramètres tels que le pays de résidence, sa législation, la nature du contrat de travail et de l'entreprise de l'emprunteur entrent en ligne de compte lors d'une demande de prêt pour l'achat d'un bien immobilier en France. L'octroi du prêt, le cas échéant, ne se fait d'ailleurs pas dans les mêmes conditions financières que celles accordées aux résidents.

Cette chronique détaille les exigences des établissements bancaires à l'égard des non-résidents lors d'une demande de crédit.

Conditions du crédit

Situation financière

Lors d'une demande de prêt d'un non-résident, une banque française va – comme pour un résident – s'intéresser à la situation financière du requérant : niveau de revenu et d'endettement, apport et garantie.

Contrat de travail

Le banquier portera une attention particulière au type de contrat de travail sous lequel est employé le non-résident à l'étranger :
Ainsi, une personne sous contrat de détaché à l'étranger sera assimilée par les banques à un résident français car son contrat est de droit français. La demande de prêt sera ainsi facilitée.
Pour les personnes employées sous contrat local, les banques seront vigilantes sur la nature de l'entreprise employeur. Le niveau de risque que présente une personne employée par une multinationale est considéré comme faible tandis qu'un contrat signé avec une PME locale, moins connue, sera reçu moins favorablement.
Les entrepreneurs, indépendants ou les personnes exerçant une profession libérale à l'étranger se verront presque toujours opposer un refus même si le niveau de leurs revenus est conséquent ou leur apport est important.

Pays de résidence

Les banques scrutent également le pays de résidence du demandeur.

Si les pays de l'Union européenne, les grands pays d'expatriation comme les Etats-Unis et le Canada ne posent pas de problème a priori, les pays en proie à une instabilité politique sont, eux, exclus d'office (Afghanistan, Biélorussie, Birmanie, Corée du Nord, Érythrée, Irak, Iran, Libye, Pakistan, Somalie, Soudan, Soudan du Sud, Syrie, Ukraine, Venezuela, Yémen).

Pour les Français résidant au Liban, en Israël, en Irak, au Maroc, en Tunisie ou en Algérie, certaines banques vont exiger du demandeur un contrat français pour pouvoir emprunter. L'apport devra également se situer en France, car les transferts d'argent sont difficiles voire impossibles entre ces pays et la France.

Choix de la banque

Certains établissements traditionnels refusent tout dossier soumis par un non-résident. Cette politique de refus s'explique par le manque de visibilité des banques sur les ressources d'un non-résident ne payant pas ses impôts en France et sur sa capacité de financement.
Certains paramètres – qu'elles ne maitrisent pas forcément – comme la variation des devises, un coût de la vie différent et des contrats de travail régis par des législations propres à chaque Etat renforcent la méfiance des institutions de prêt. Il est également moins aisé pour les banques d'intervenir en cas de litige.

Pièces justificatives

Le dossier diffère assez peu de celui d'un résident, la banque sera néanmoins plus pointilleuse et exigeante pour minimiser les risques.
Il faut pouvoir prouver son identité, son domicile, sa situation matrimoniale, ses revenus, sa situation bancaire, l'état de son patrimoine et fournir son contrat de travail.
Les banques réclament au minimum que ces documents soient traduits en anglais voire en français (traduction assermentée).
Le contrat de travail et les fiches de paie sont les pièces posant généralement le plus de difficultés. Leur présentation peut grandement différer de la présentation française. Nombre de pays pratiquant le prélèvement à la source, les banques peuvent avoir à analyser la déclaration de revenus (souvent appelée tax-return) pouvant donner lieu à un remboursement d'impôt (ou tax refund).

Financement

Du fait du risque plus élevé que présente un emprunteur non-résident et de sa rentabilité moindre (le non-résident ne placera généralement pas son épargne et ses comptes courant dans l'établissement dans lequel il fait une demande de prêt), les conditions financières de prêt sont plus contraignantes pour les non-résidents.

- Les taux de crédit accordés sont en général entre 0,2% et 0,5% supérieurs aux taux moyens proposés à un résident français pour l'achat d'un bien en France ;
- L'apport initial exigé est lui aussi plus élevé : les banques peuvent demander aux non-résidents un apport allant de 20% à 30% du prix du bien immobilier contre 10% pour les résidents ;
- Le taux d'endettement maximal est lui similaire à celui des résidents à savoir 33% du revenu mensuel ;
- La garantie est souvent prise directement sur le bien immobilier (soit sous la forme d'un PPD soit sous la forme d'une hypothèque conventionnelle). Néanmoins l'établissement de crédit requiert également souvent la caution de Crédit logement (garantie personnelle). Le coût de cette garantie peut représenter entre 0,5% et 3 % du montant emprunté, elle est obligatoire pour les non-résidents ;
- Le coût de l'assurance garantissant le remboursement du crédit en cas d'imprévu (perte d'emploi ou décès) peut augmenter selon l'activité professionnelle mais également selon le pays de résidence ;
- Les frais de dossier, compris habituellement entre 1% et 1,5% du capital emprunté peuvent également être rehaussés, notamment en cas de nécessité de traduction des pièces fournies.

En plus d'un coût global du crédit plus élevé, les banques peuvent exiger, en contrepartie du prêt, l'achat d'un produit financier, compte-épargne ou assurance-vie ou la domiciliation des revenus locatifs en son sein.

En dépit des contraintes administratives et financières décrites, les taux de crédit affichés par les banques françaises restent tout de même très attractifs au regard de ceux pratiqués dans nombre d'autres pays.

Quelques conseils

Si vous vous voyez opposer plusieurs refus de banques françaises, alors même que vous estimez que vos revenus vous permettent largement de rembourser un prêt, n'hésitez pas à contacter une banque plus à même de connaître les Français de l'étranger et/ou un courtier spécialisé dans les expatriés.

Non-résidents et garanties locatives

Donner à bail un logement en France lorsque l'on habite à l'étranger peut soulever de nombreuses inquiétudes, notamment en cas de défaut de paiement du locataire. Cette chronique présente les principales garanties à votre disposition pour louer votre bien en toute quiétude. Par ailleurs, beaucoup de non-résidents souhaitent prendre à bail un logement en France – pour leurs enfants qui viennent y suivre des études par exemple – se heurtent à des refus. En effet, les propriétaires s'avèrent réticents à accepter, en France la caution d'un non-résidant. Nous vous proposons quelques solutions permettant de contourner ce problème.

Quelles sont les garanties pour la location d'un logement en France?

Le cautionnement

Le cautionnement est un contrat écrit par lequel une personne appelée la « caution » – ou « garant » en langage courant – s'engage auprès du bailleur à payer à la place du locataire si celui-ci ne s'acquitte pas du loyer, des charges ou des frais de dégradation du logement aux échéances fixées.

La caution solidaire

La caution solidaire permet au propriétaire de demander à la caution de payer dès le premier incident de paiement, sans même rechercher à savoir si le locataire peut payer. La caution peut être poursuivie pour l'intégralité de la dette locative (loyer + charges) dont le locataire est redevable, mais dans la limite maximale des sommes pour lesquelles elle s'est engagée et pendant la durée de validité de la garantie.
La loi ELAN du 23 novembre 2018, dite loi Élan, a simplifié le formalisme de l'acte de caution solidaire. La personne se portant caution solidaire n'a plus à écrire à la main les mentions de l'acte de caution, il lui suffit de signer un modèle d'acte de caution solidaire comportant ces mentions.

La caution simple

En cas de défaut de paiement, la caution peut enjoindre au bailleur qu'il demande préalablement le versement des sommes au locataire. La caution n'est alors tenue de payer que si le locataire-débiteur est insolvable ou si les poursuites contre lui n'aboutissent pas.

Garantie Visale

Introduite le 1er février 2016, la garantie Visale est une caution accordée par Action Logement au locataire d'un bien dans le parc privé qui constitue sa résidence principale. En cas d'impayés de loyer ou de charge, Action logement se substitue aux locataires et s'acquitte de ces sommes auprès du bailleur. Action logement se fait par la suite rembourser par le locataire, selon un échéancier aménagé en fonction de sa situation financière.

La garantie Visale couvre les loyers et charges impayés :

- dans la limite d'un loyer (charges comprises) de 1 500 € à Paris et de 1 300 € sur le reste du territoire (métropole et Dom);
- dans la limite de 36 mensualités impayées.

Et s'adresse :

- aux salariés du secteur privé ou agricole de plus de 30 ans, quel que soit leur contrat de travail (hors CDI confirmé) entrant dans un logement dans les 6 mois de leur prise de fonction ou de leur mutation ;
- aux jeunes de moins 30 ans (jusqu'à leur 31e anniversaire) ;
- aux ménages (salarié ou non) entrant dans un logement locatif privé via un organisme agréé d'intermédiation locative, c'est-à-dire dont le bail est souscrit par une association qui se porte garante.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie est un montant exigé par le propriétaire lors de la signature du bail. Cette somme le protégera de quelques impayés de loyers, de charges locatives ou de dégradations du logement. Le montant du dépôt de garantie, son versement et sa restitution sont encadrés par la loi.

Si le loyer est à payer chaque mois, le propriétaire ne peut exiger un dépôt de garantie dont le montant dépasse un mois de loyer chargé. Si le loyer est payable d'avance pour une période supérieure à deux mois, aucun dépôt de garantie ne peut être réclamé au locataire.

L'assurance « loyers impayés »

Le propriétaire peut souscrire à une « garantie loyers impayés » (GLI) dans le cadre d'un

contrat d'assurance classique auprès d'un assureur ou via le gestionnaire de son bien. Celle-ci permet, selon le contrat choisi, le remboursement des loyers et charges, des indemnités d'occupation mises à la charge du locataire et les frais de contentieux et recouvrement. Les réparations locatives, les dégradations, les frais de déménagements, de vacance et de location peuvent également être couverts.

Les contrats disposent généralement d'une couverture à hauteur de 60 à 100% du montant des loyers et des charges et le versement s'étend sur une période de 12 à 24 mois. Le contrat d'assurance porte sur un risque non réalisé. Ainsi, il revient au bailleur de vérifier la solvabilité de son locataire en s'assurant de ses revenus (trois derniers bulletins de salaires, dernier ou avant-dernier avis d'imposition ou de non-imposition, contrat de travail, etc…).

Le bailleur ayant souscrit une assurance loyers impayés ne peut exiger en plus un cautionnement (hormis pour une location à un étudiant ou un apprenti).

Quelles sont les solutions pour des locataires n'ayant pas de garant en France?

Le bailleur ne peut pas légalement refuser la caution d'une personne au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle réside en dehors du territoire métropolitain. En pratique, un dossier avec un garant résidant sur le sol français sera souvent préféré par les propriétaires. Les propriétaires sont souvent frileux car les pièces justificatives demandées peuvent ne pas prendre la même forme qu'en France (fiche de paie, avis d'imposition, etc…). Il est par ailleurs plus difficile de mettre en,oeuvre une procédure de recouvrement en cas de défaillance du locataire si le garant ne réside pas en France.

Plusieurs moyens existent pour pallier cet écueil :

Garantie Visale

Pour pouvoir bénéficier de la garantie Visale qui est un service gratuit, le locataire doit créer son espace personnel sur le site visale.fr et compléter le formulaire. Après vérification du respect des conditions, Action logement délivre au locataire un visa dans les deux jours ouvrés. Le locataire remet le remet à son futur bailleur. Celui-ci doit également créer un espace personnel sur le site et renseigner les éléments relatifs à son logement et au bail. Une proposition de contrat de cautionnement sera automatiquement générée. Le bailleur devra alors accepter les conditions du contrat pour être garanti en cas d'impayés de loyers et charges.

Caution Clé

Cette caution locative étudiante de l'Etat est destinée aux étudiants de moins de 28 ans au 1er septembre de l'année de signature du bail d'habitation et ne disposant pas de garant. C'est une garantie d'Etat permettant aux étudiants de disposer d'un dossier complet pour effectuer une location auprès du Crous, d'un bailleur privé ou d'un bailleur social.

Pour bénéficier de cette caution, l'étudiant doit s'acquitter d'une cotisation représentant 1,5% du montant du loyer. Le loyer des logements éligibles à ce dispositif ne doit pas dépasser :

- 500 € pour une personne seule en province,
- 600 € en Île-de-France,
- 700 € à Paris.

Le régime d'impatriation

L'étudiant souhaitant obtenir cette caution doit disposer de revenus suffisants pour être en capacité de payer le loyer. Pour remplir une demande Clé de l'Etat, il faut créer un espace personnel sur Lokaviz, le portail national de l'hébergement étudiant. Si tous les critères sont remplis, la demande est validée. L'étudiant reçoit alors, une notification conditionnelle qu'il doit présenter aux propriétaires. Une fois le logement trouvé, une convention de garantie est signée par le proprié aire et l'étudiant, lors de la signature du bail.
Enfin, de nombreux garants privés existent et proposent des solutions payantes de cautionnement. Pour l'heure, aucun n'est spécialisé dans les Français de l'étranger mais cela ne saurait tarder.

Le régime fiscal des impatriés vise à inciter salariés et dirigeants résidant à l'étranger à venir exercer leur activité professionnelle en France. Il prévoit diverses exonérations d'impôt sur le revenu pendant une durée pouvant aller jusqu'à 8 années. Cette chronique fiscale vous détaille les conditions et les avantages de ce dispositif.

Qui peut en bénéficier ?

Les personnes concernées par le régime de faveur des impatriés doivent avoir été domiciliées fiscalement hors de France au cours des cinq années civiles précédant celle de leur prise de fonctions dans l'entreprise établie en France qui les recrute.

- Elles doivent avoir été recrutées directement à l'étranger par une entreprise établie en France.

OU

- Elles doivent avoir été « appelées » par une entreprise étrangère à occuper un emploi dans une entreprise établie en France ayant un lien avec la société étrangère. Ces liens peuvent être de nature capitalistique, juridique, commerciale… (ex : salariés

détachés ou mis à disposition dans le cadre d'une mobilité intragroupe d'une société mère étrangère vers sa filiale établie en France).

A compter de sa date de prise de fonction, la personne souhaitant bénéficier du régime fiscal de l'impatriation doit être fiscalement domiciliée en France au sens de l'article 4 B du CGI, c'est à dire avoir son foyer ou le lieu de séjour principal en France et y exercer une activité professionnelle à titre principal.

Quels sont les avantages ?

Le régime d'impatriation permet diverses exonérations d'impôt sur le revenu.

Exonération de la prime d'impatriation

La prime d'impatriation (et sa part variable) – c'est à dire le supplément de rémunération directement lié à l'exercice d'une activité professionnelle en France – est exonérée d'impôt sur le revenu pour son montant réel. Ce dernier est en principe prévu dans le contrat de travail. Si la mention du montant n'apparaît pas, la prime doit être établie sur la base de critères objectifs et précis mentionnés dans le contrat de travail afin de pouvoir bénéficier de l'exonération.

Les personnes recrutées directement à l'étranger par une entreprise établie en France peuvent opter pour l'évaluation forfaitaire de leur prime d'impatriation. Celle-ci est alors réputée égale à 30% de leur rémunération nette totale. Depuis la loi de finances pour 2019, cette option est également ouverte aux salariés détachés dans le cadre d'une mobilité intragroupe (c'est-à-dire aux personnes appelées par une entreprise étrangère auprès d'une entreprise établie en France).

Cette exonération est, le cas échéant, limitée par référence à la rémunération au titre de fonctions analogues. En d'autres termes la rémunération soumise à l'impôt sur le revenu (et donc non exonérée) en France doit être au moins égale à celle perçue au titre de fonctions analogues dans la même entreprise ou, à défaut, dans des entreprises similaires établies en France.

Exonération de la fraction de rémunération correspondant à l'activité à l'étranger

Si des séjours sont effectués à l'étranger dans l'intérêt « direct et exclusif » de l'employeur, la fraction de la rémunération se rapportant à l'activité exercée à l'étranger est exonérée d'impôt sur le revenu.

En pratique la mesure vise également les séjours d'une durée inférieure à vingt-quatre heures. L'intérêt « direct et exclusif » de l'employeur peut être démontré par la production de notes de frais, d'ordres de mission ou de titres de transport.
Afin de déterminer la part de rémunération se rapportant à l'activité exercée à l'étranger, les jours d'activité exercés à l'étranger peuvent être comptabilisés et rapportés au nombre total de jours d'activité effective dans l'année.

Plafonnement

L'exonération de la prime d'impatriation peut être cumulée avec celle de l'exonération de la part de la rémunération se rapportant à l'activité exercée à l'étranger. Toutefois ce cumul d'avantages est plafonné au choix du contribuable :

- Plafonnement global : l'exonération de la prime d'impatriation et de la rémunération liée à l'activité exercée à l'étranger ne peut excéder 50 % de la rémunération totale (incluant ladite prime et les jours travaillés à l'étranger) ;
- Plafonnement de la seule rémunération correspondant à l'activité exercée à l'étranger : l'exonération ne peut excéder 20 % de la rémunération imposable nette totale, hors prime d'impatriation.

Exonération de certains revenus de capitaux mobiliers, de certaines plus-value de source étrangère et de certains produits de la propriété intellectuelle

Les personnes impatriées bénéficient, sous conditions, d'une exonération d'impôt sur le revenu à hauteur de 50% :

- Sur certains « revenus passifs » perçus à l'étranger, c'est à dire ceux dont le paiement est assuré par une personne établie hors de France dans un Etat ou territoire ayant conclu avec la France une convention fiscale qui contient une clause d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude ou l'évasion fiscale. Il peut s'agir de produits de la propriété intellectuelle ou industrielle ou de revenus de capitaux mobiliers;
- **Sur certaines plus-values réalisées lors de la cession de valeurs mobilières et de droits sociaux détenus à l'étranger.**

NB : L'exonération ne s'applique pas pour le calcul des prélèvements sociaux
Cette exonération est applicable aux revenus perçus et aux gains nets de cession réalisés par la seule personne qui, au sein du foyer fiscal, bénéficie du régime spécial d'imposition des impatriés.
Par ailleurs, cette exonération ne s'applique que si la personne perçoit effectivement des éléments de rémunération liés à son activité professionnelle pour lesquels elle bénéficie des exonérations d'impôt sur le revenu citées ci-dessus.

Déduction du revenu imposable de certaines cotisations

Le régime d'impatriation permet également sous certaines conditions de déduire du revenu imposable les cotisations versées aux régimes légaux de sécurité sociale et aux régimes de retraite supplémentaire et de prévoyance complémentaire auxquels l'impatrié était affilié avant son arrivée en France.

Exonération partielle d'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'assujettissement à l'IFI des impatriés est par ailleurs limité aux seuls actifs immobiliers détenus en France et ce jusqu'au 31 décembre de la 5e année suivant celle du transfert de domicile. Le bénéfice de ce régime est déconnecté de celui applicable en matière d'impôt sur le revenu, c'est-à-dire que le contribuable peut en bénéficier à la seule condition qu'il n'ait pas été résident fiscal de France au cours des 5 années précédant son installation en France.