

# INVESTIR

## EN FRANCE

FISCALITÉ IMMOBILIÈRE 2020

FRANÇAIS



Cabinet Roche & Cie

[www.cabinet-roche.com](http://www.cabinet-roche.com)

# Roche & Cie



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

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

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



Cabinet Roche & Cie

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

# L'IMMOBILIER EN FRANCE

Fiscalité et conseils  
pratiques



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

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

**Sandy Dalmas**  
Associée

# Acquisition d'un bien immobilier en france



# 1

**Offre d'achat**

# 2

**Signature du  
compromis de vente**

Versement de 5 à 10% du prix de vente.

# 3

**10 jours  
Délai de rétractation**

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

# 4

**Obtention éventuelle du prêt**

# 5

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

Versement du prix de vente  
et remise des clés.

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



### Exemple

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

Emoluments du notaire  
environ **18.000 €**

Taxes environ **122.000 €**



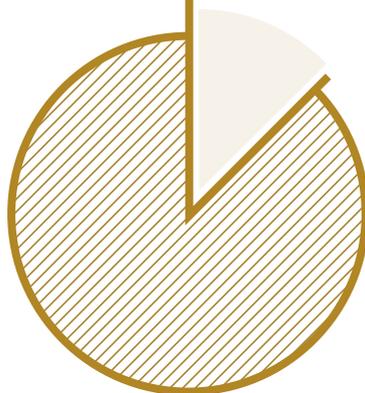
### Répartition des frais

Droits  
d'enregistrement  
et frais divers

**6,1%**

**0,9%**

Notaire



An aerial photograph of a historic European city, likely Bordeaux, France, showing a dense grid of buildings with terracotta roofs and stone facades. The sky is blue with scattered white clouds. A white rectangular box with a thin gold border is centered in the upper half of the image, containing text.

# Le choix de la structure juridique



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



## Acquisition en nom propre

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

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



## La Société Civile Immobilière - SCI

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

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



## La SARL de famille

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

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



## Sociétés de droit étranger\*

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

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

\*hors France

# Les taxes locales

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

## La taxe foncière

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

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

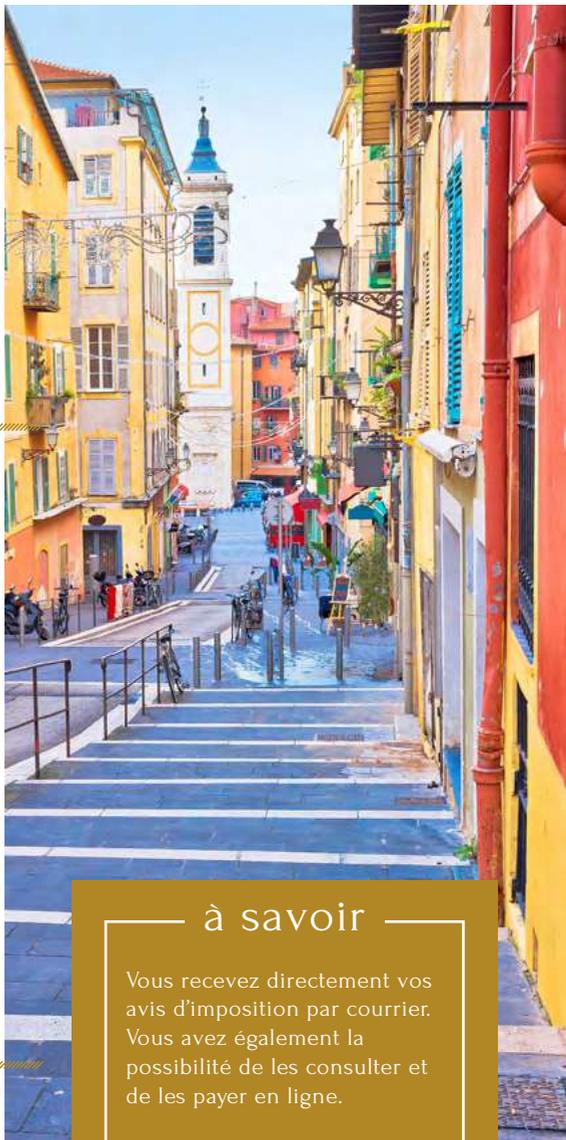
**Date limite de paiement**  
**MI-OCTOBRE**

## La taxe d'habitation

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

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

**Date limite de paiement**  
**MI-NOVEMBRE**



### à savoir

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

[www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)



Roche & Cie

# Imposition des revenus locatifs

(locations saisonnières)

Conditions

Détermination  
du bénéfice  
imposable

Déclaration

## RÉGIME FORFAITAIRE

Loyers < 72 500 € / an

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

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

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

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

## RÉGIME RÉEL

Loyers > 72 500 € / an  
ou sur option

Déduction des frais et  
charges réels.

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

Revenus déclarés  
par année civile.

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

Le bénéfice  
est taxé

- Selon le barème en vigueur pour les résidents français  
**+ contributions sociales de 17,2%**
- Selon un taux minimal d'imposition de 20% pour les non-résidents  
**+ contributions sociales de 17,2% (7,5% sous conditions pour les  
résidents de l'Espace Economique Européen + Suisse).**

# L'impôt sur le revenu en France

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



## Si vous êtes fiscalement domicilié en France

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



## Si vous êtes non-résident

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



# Comment est calculé l'impôt en France ?

## Si vous êtes fiscalement domicilié en France

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

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

### CALCUL DE L'IMPÔT :

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

#### FRACTION DU REVENU IMPOSABLE (pour une part)

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

Jusqu'à 10 064 € .....	0%
De 10 065 € à 25 659 € .....	11%
De 25 660 € à 73 369 € .....	30%
De 73 370 € à 157 806 € .....	41%
À partir de 157 807 € .....	45%

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

## Si vous êtes non-résident

On applique la même méthode de calcul, mais il convient d'appliquer des taux minimum d'imposition : 20% de 0 à 27 519 €, puis 30% au-delà.

CSG CRDS

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

# Impôt sur la Fortune Immobilière

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

## Actif taxable

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

## Passif déductible

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

### RÈGLE GÉNÉRALE

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

### DETTES FISCALES

uniquement celles se rapportant  
aux biens taxables.

### EMPRUNT ET DETTES BANCAIRES

#### Emprunts in fine

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

#### Emprunt dans l'entourage familial

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

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

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



# Barème

(en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020)

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

---

## Particularités des non-résidents

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

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

---

# Plus-values immobilières



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

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

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

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

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



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

Taux d'abattement applicable chaque année de détention

## DURÉE DE DÉTENTION

**Assiette de l'impôt  
sur le revenu  
+ taxe additionnelle**

**Assiette pour les  
prélèvements  
sociaux**

Moins de 6 ans

0 %

0 %

De la 6<sup>e</sup> à la 21<sup>e</sup> année

6 %

1,65 %

22<sup>e</sup> année révolue

4 %

1,60 %

Au-delà de la 22<sup>e</sup> année

Exonération

9 %

Au-delà de la 30<sup>e</sup> année

Exonération

Exonération

Taux d'imposition

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

# Successions en France



## Transmettre son patrimoine

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

**Loi applicable = Loi civile du dernier domicile du défunt**

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

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

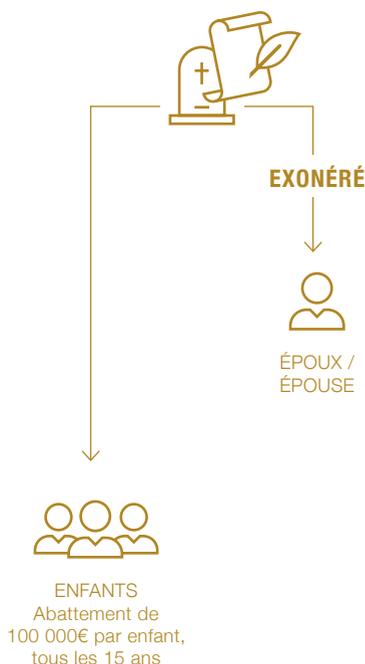
## Fiscalité de la succession

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

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

## Barème

(Le taux diffère selon le lien de parenté)



## TARIFS DES DROITS DE DONATION EN LIGNE DIRECTE

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

## Êtes-vous fiscalement domicilié en France ?

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

### **VOTRE FOYER EST EN FRANCE**

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

### **LA FRANCE EST VOTRE LIEU DE SÉJOUR PRINCIPAL**

Vous séjournez en France plus de 183 jours par an.

### **VOUS EXERCEZ EN FRANCE VOTRE ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE**

Salariée ou indépendante.

### **LE CENTRE DE VOS INTÉRÊTS ÉCONOMIQUES SE SITUE EN FRANCE**

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

# RÉSIDENT EN FRANCE

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