

Immobilier : quelle fiscalité pour un non-résident ?

Les acquisitions immobilières par les étrangers, qu'ils soient résidents ou non de l'Union européenne, sont légion et soumises à des taux d'imposition différents selon les cas. Ces acquisitions peuvent être effectuées par des particuliers ou des sociétés.

Il est de plus en plus fréquent, qu'avant l'acquisition, les acquéreurs se posent la question d'acheter le bien directement ou par l'intermédiaire d'une société. Lorsqu'ils décident de détenir le bien par l'intermédiaire d'une société, le choix d'une structure soumise ou non à l'Impôt sur les Sociétés (IS) se pose avec ses avantages et ses inconvénients.

Le fait que l'acquéreur soit étranger a une incidence sur les modalités d'imposition. Le droit fiscal français dispose, en effet, de règles différentes selon que l'on est, ou pas, résident fiscal de France, règles qui s'appliquent sous réserve des conventions fiscales internationales puisque celles-ci disposent d'une primauté par rapport au droit interne. Ainsi, pour chaque cas, une analyse détaillée s'impose au regard du droit interne, mais également du droit international afin de déterminer d'une part, si une convention fiscale est applicable et si tel est le cas, d'en déterminer les conséquences pratiques sur la situation du non-résident fiscal de France. Ainsi, après avoir fait une brève synthèse des règles fiscales françaises applicables aux non-résidents en cas de détention d'un bien immobilier en France, seront abordées les conséquences générales découlant de l'application des conventions internationales pour aller ensuite, plus en détail, sur un cas concret, celui de l'Italie ou comment les revenus ou gains provenant de la propriété d'un bien immobilier situé en France sont imposés pour un résident fiscal italien.

Les règles fiscales françaises

L'imposition des revenus immobiliers et des plus-values de cession du bien immobilier : le non-résident fiscal de France est-il imposable comme le résident fiscal de France ? Les revenus provenant de la location nue de biens immobiliers effectuée par des personnes physiques directement ou par l'intermédiaire d'une Société Civile Immobilière

(SCI) non soumise à l'IS sont imposables à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Cette imposition est identique, que la personne soit résidente ou non résidente fiscale de France. Ce qui change, c'est le taux d'imposition puisque les non-résidents sont, en principe, soumis à un taux minimum de 20 %. En revanche, sous certaines conditions, le non-résident fiscal dont la résidence est située dans l'Union Européenne (UE) n'est pas soumis aux contributions sociales dont le taux est actuellement de 17,2 %. Il est alors assujéti à un prélèvement de solidarité de 7,5 %.

Si le non-résident fait le choix de détenir le bien immobilier par l'intermédiaire d'une société soumise à l'IS, les revenus dégagés de la location seront soumis dans les conditions de droit commun à l'IS, sans tenir compte de la résidence fiscale de l'associé.

S'agissant de la plus-value en cas de cession occasionnelle du bien immobilier, celle-ci sera imposable dans des conditions assez similaires, sous réserve de quelques particularités.

La plus-value immobilière réalisée par le non-résident fiscal de France est soumise au prélèvement prévu à l'article 244 bis A du CGI.

De manière très synthétique, le calcul de la plus-value sera similaire, pour les non-résidents personnes physiques, à celui des résidents fiscaux de France. Les exonérations et abattements sont quasi les mêmes, mais il est nécessaire d'effectuer une vérification préalable pour voir ce qui est applicable aux non-résidents et ce qui ne l'est pas. Le taux d'imposition à l'impôt sur le revenu est le même, soit actuellement 19 %. En revanche, selon sa situation, le non-résident fiscal de France dont la résidence fiscale est située dans l'UE pourra ne pas être soumis aux contributions sociales sur la plus-value imposable mais dans ce cas, il devra acquitter un prélèvement de solidarité de 7,5 %.



Par Stefano Vignoli
Dottore commercialista
Cabinet Vignoli



et Audrey Canuel-Chapelle
Avocate

Par ailleurs, le non-résident devra désigner un représentant fiscal dans certains cas car le prélèvement doit être acquitté sous la responsabilité de ce dernier. Des frais complémentaires sont donc à prévoir.

En revanche, pour les non-résidents personnes morales, la plus-value sera calculée différemment selon que la société cédante est, ou non, résidente de l'Espace Economique Européen (EEE). Quant au taux d'imposition, celui-ci sera le taux de l'IS en vigueur, soit 28 % en 2020.

Une taxe de 3 % à ne pas négliger : elle est due sur la valeur vénale des immeubles possédés en France, directement ou indirectement, par toute entité juridique française ou étrangère, qu'elle dispose ou non de la personnalité morale (articles 990 D, 990 E, 990 F et 990 G du Code Général des Impôts (CGI)).

Cette taxe peut susciter des interrogations quant à son champ d'application.

Il est prévu de nombreuses exonérations applicables aux entités résidentes fiscales de France, mais également aux entités étrangères, de telle sorte que beaucoup échappent à cette taxe.

Pour les entités non résidentes étrangères détenant directement ou indirectement ou via une chaîne de participation un bien immobilier en France, une attention particulière est nécessaire pour valider si elles sont, ou non, soumises à cette taxe et si elles

peuvent bénéficier d'une exonération sous réserve du respect de leurs obligations déclaratives car leur non-respect, sauf régularisation, entraînerait l'exigibilité de cette taxe (Cour de cassation, Chambre commerciale, 4 novembre 2020, 18-11.771).

Une imposition en France du bien immobilier au regard des droits de donation/succession et de l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : en matière de succession ou de donations, le droit français prévoit que les droits sont dus en France sur « *Les biens meubles et immeubles, que ces derniers soient possédés directement ou indirectement, situés en France, et notamment les fonds publics français, parts d'intérêts, biens ou droits composant un trust défini à l'article 792-0 bis et produits qui y sont capitalisés, créances et valeurs mobilières françaises, lorsque le donateur ou le défunt n'a pas son domicile fiscal en France au sens de l'article précité* » (2° de l'article 750 ter du CGI). Autrement dit, les immeubles détenus directement ou indirectement, ainsi que les parts de sociétés françaises ou étrangères dont l'actif est composé à plus de 50 % de biens immobiliers, droits réels immobiliers ou titres de sociétés elles-mêmes à prépondérance immobilière sont taxables en France, quel que soit la situation du défunt ou de l'héritier.

En matière d'impôt sur la fortune immobilière (article 964 du Code général des impôts), les non-résidents y sont imposables comme les résidents fiscaux de France mais uniquement pour les biens et droits immobiliers situés en France, (ainsi que sur les titres de sociétés à hauteur de la fraction représentative du ou des biens immobiliers ou droits immobiliers français) dès lors que la valeur de ce ou de ces biens dépasse le seuil d'imposition de 1 300 000 euros après déduction du passif pouvant être déduit. Ainsi, tout dépendra de la valeur du bien acquis qui pourra ou non entraîner une imposition à l'IFI. Pour des biens immobiliers de grande valeur, le coût peut être conséquent puisqu'au-delà de 10 000 000 euros, le taux d'imposition est de 1,5 %.

Les conventions fiscales internationales

Les règles fiscales françaises s'appliquent sous réserve de celles prévues par une convention internationale. Autrement dit, les dispositions d'une convention fiscale vont prévaloir sur les dispositions du droit interne. Il convient donc, si une convention fiscale existe entre la France et le lieu de résidence du propriétaire du bien immobilier,

de s'assurer préalablement que celle-ci est effectivement applicable à ce contribuable.

Que prévoient ces conventions fiscales internationales en matière immobilière ? Désormais, les conventions fiscales signées ou renégociées par la France reprennent le modèle rédigé par l'OCDE.

En matière de revenus, ce modèle OCDE prévoit l'imposition des revenus immobiliers au lieu de situation de l'immeuble (article 6 § 1 des modèles OCDE) : « *Les revenus qu'un résident d'un État contractant tire de biens immobiliers (y compris les revenus des exploitations agricoles ou forestières) situés dans l'autre État contractant, sont imposables dans cet autre État* ». Ce modèle assimile aux revenus immobiliers, les revenus issus des biens immobiliers d'une entreprise (art. 6 § 4 du modèle OCDE).

Il donne une définition très large de la notion de biens immobiliers en renvoyant au droit de l'État contractant où le bien est situé¹ et en indiquant que celle-ci « *comprend en tout cas les accessoires, le cheptel mort ou vif des exploitations agricoles et forestières, les droits auxquels s'appliquent les dispositions du droit privé concernant la propriété foncière, l'usufruit des biens immobiliers et les droits à des paiements variables ou fixes pour l'exploitation ou la concession de l'exploitation de gisements minéraux, sources et autres ressources naturelles ; les navires, bateaux et aéronefs ne sont pas considérés comme des biens immobiliers* » (article 6 § 2 du modèle de convention fiscale de l'OCDE). S'agissant de l'imposition des plus-values immobilières, là encore le modèle OCDE (article 13 § 1) prévoit une imposition du bien ou des titres de sociétés à prépondérance immobilière au lieu de situation du ou des biens immobiliers. Ces modalités d'imposition permettent ainsi à la France, comme aux autres pays signataires de ce type de convention de conserver, dans de nombreuses situations, le droit d'imposer que le bien ou les biens sont détenus directement ou par l'intermédiaire d'une société.

S'agissant de la fortune, le modèle OCDE prévoit que « *la fortune constituée par des biens immobiliers visés à l'article 6, que possède un résident d'un État contractant et qui sont situés dans l'autre État contractant, est imposable dans cet autre État* ». Il en est de même en matière de droits de succession ou de donation, lorsqu'une convention fiscale existe, où des droits seront dus dans l'État du lieu de situation de l'immeuble.

Ainsi, ces conventions fiscales privilégient l'imposition au lieu de situation de l'immeuble.

Notons toutefois que cette imposition en France ne sera pas exclusive et que l'État où réside le non-résident pourra également imposer le bien.

Si les conventions fiscales ne vont donc pas modifier l'imposition au lieu de situation de l'immeuble, elles vont permettre de limiter les doubles impositions en prévoyant selon les cas, soit l'application d'un crédit d'impôt, soit l'application du taux effectif (les revenus sont alors exonérés d'impôt dans le pays de résidence mais ils sont pris en compte pour déterminer le taux d'imposition applicable aux autres revenus imposables).

En revanche, les conventions fiscales ne précisent pas, en principe, les modalités d'imposition de telle sorte que ce seront les règles françaises qui demeureront applicables sauf à pouvoir se prévaloir de la clause dite « clause de non-discrimination » qui permettra d'éviter une discrimination en fonction de la nationalité (article 24 du modèle OCDE).

Ainsi, qu'une convention fiscale internationale soit ou non applicable, la France conservera son droit d'imposer généralement selon les règles fixées par le droit interne.

Cas concret

En Italie, comment les italiens déclarent-ils les revenus d'un immeuble détenu en France ou à l'étranger ?

Ces dernières années, suite à la mobilité des particuliers, les investissements des italiens dans l'immobilier à l'étranger n'ont fait que croître comme en témoigne une étude de la Banque d'Italie d'avril 2020² : ces investissements s'élèveraient à près de 20 milliards d'euros (calculés en actualisant les valeurs indiquées dans les déclarations de revenus pour l'année 2016) et ont été principalement destinés aux marchés français (44 % en valeur) et Suisse (18 %) ; des investissements immobiliers moins significatifs ont été effectués aux États-Unis (6 %), Royaume-Uni (5 %), Espagne (4 %) et dans la Principauté de Monaco (4 %).

En Italie, la détention d'un bien à l'étranger pose des questions complexes au niveau

fiscal (notamment en matière d'impôt sur les plus-values, d'impôt sur la fortune, de droits de succession et donation ou encore en matière d'imposition des revenus locatifs), que l'investisseur ne prend souvent pas suffisamment en considération au moment de l'achat.

En effet, il s'agit de revenus qui tendent à être soumis à une double imposition, car ils sont soumis à l'imposition dans le pays de la source (principe de territorialité) et aussi en Italie (*worldwide principle taxation*), comme indiqué par l'article 6 du modèle de l'OCDE qui prévoit une imposition concurrente des deux pays et dont la Convention franco-italienne en est un exemple intéressant.

Afin de limiter la double taxation des revenus immobiliers de source française, le résident fiscal italien bénéficiera de l'article 24 de la Convention fiscale entre l'Italie et la France qui prévoit le mécanisme du crédit d'impôt en lui permettant de déduire des impôts dus en Italie, l'impôt sur les revenus payé en France. En toute hypothèse, le montant de la déduction des impôts français ne pourra jamais dépasser la quote-part d'impôt italien correspondant à ces revenus.

La déduction est, en effet, limitée à l'impôt qui aurait été appliqué si le même revenu avait été produit en Italie ; ainsi :

- si l'imposition dans l'État source (France) est supérieure, le contribuable n'aura pas un surcroît d'impôt en Italie, mais il ne pourra pas bénéficier d'une déduction supplémentaire (sur la différence entre les deux montants) ;
- si l'imposition dans l'État source (France) est inférieure au montant de l'impôt dû en Italie, le contribuable italien sera débiteur de la différence à l'égard de l'administration fiscale italienne.

Les revenus locatifs produits à l'étranger, à la différence des revenus produits en Italie qui sont classés comme revenus fonciers (articles 25 et suivants du TUIR, code général des impôts italien), rentrent dans la catégorie des « autres revenus » (article 70 du TUIR).

Cette différence de classification a un impact modeste sur l'impôt sur le revenu et, en tout cas, elle ne concerne que les investissements immobiliers effectués directement par les particuliers.

3. Convention en vue d'éviter les doubles impositions en matière d'impôt sur les successions et sur les donations signées à Rome le 20 décembre 1990 et entrée en vigueur le 1^{er} avril 1995.

En revanche, lorsqu'un contribuable italien possède un bien immobilier en France par le biais d'une SCI française (ou d'une autre société), l'imposition intervient sur les dividendes (éventuellement) distribués par la société française qui sont alors soumis à l'impôt au taux de 26 % (taux appliqué en Italie aux produits financiers). Une imposition identique de 26 % sera alors appliquée en cas de réalisation d'une plus-value sur la vente de parts de la SCI.

Les revenus locatifs perçus à l'étranger contribuent à la formation du revenu total italien dans une mesure différente selon qu'ils sont ou non imposés à l'étranger (art. 70 TUIR) :

- pour le montant brut des loyers perçus au cours de la période d'imposition et réduit de 15 % (déduction forfaitaire) en l'absence d'imposition étrangère ;
- pour le montant net résultant de l'évaluation effectuée dans l'État étranger, avec reconnaissance du crédit d'impôt lorsqu'il est soumis à une imposition à l'étranger.

Ainsi, par exemple, un loyer perçu dans la Principauté de Monaco pour 10 000 euros, sera déclaré à l'administration fiscale italienne pour 8 500 euros (avec réduction de 15 % car il n'est pas imposé dans cet État).

Par contre, les revenus locatifs perçus dans des pays où ils sont imposés, comme c'est le cas de la France, devront être imposés en Italie selon les mêmes montants déclarés dans le pays où l'impôt a été prélevé.

Cela conduit à des résultats sensiblement différents selon le pays où l'investissement a été réalisé en fonction du droit interne du pays de lieu de situation du bien immobilier, mais également, le cas échéant, de la convention fiscale qui y est applicable.

En effet, les critères de détermination des revenus locatifs à l'étranger varient beaucoup, car certains pays reconnaissent des déductions de frais sur une base forfaitaire (par exemple, en France, un abattement de 50 % est applicable pour les locations meublées soumises au régime du micro-BIC), d'autres uniquement sur une base analytique, c'est-à-dire sur la base des frais réels (incluant notamment les frais de copropriété, assurances, agences immobilières, intérêts débiteurs, frais de rénovation, frais d'administration et de gestion, amortissements, etc.) et enfin certains États utilisent une base mixte forfaitaire/analytique (comme en Espagne, où les revenus nets de frais sont encore réduits de 60 %), tandis que dans d'autres cas,

les revenus sont déterminés sur la base de rendements forfaitaires (comme par exemple, les Pays-Bas).

Dans la mesure où, en principe, les revenus déclarés aux autorités fiscales françaises seront les mêmes que ceux à déclarer aux autorités fiscales italiennes, il peut arriver qu'aucun revenu ne soit déclaré en Italie. Ainsi, si du fait de l'application de la déduction des frais réels, aucun revenu positif n'est déterminé côté français, l'Italie considèrera également que la location du bien ne donne pas lieu à imposition en l'absence de revenus nets dégagés.

En ce qui concerne la plus-value réalisée lors de la vente d'un bien immobilier, le résident fiscal italien bénéficiera d'une exonération d'impôt si le bien est détenu depuis plus de 5 ans : cette règle s'applique aussi bien aux biens détenus en Italie, qu'en France, ou dans d'autres pays.

Les biens immobiliers détenus à l'étranger sont également soumis à un impôt patrimonial appelé IVIE (*Imposta sul Valore degli Immobili all'Estero*). Le taux de cette taxe est de 0,76 % du prix d'achat du bien immobilier (si le prix du bien est supérieur à 100 000 euros). Dans le cas des immeubles situés en France, la double imposition sera limitée grâce à la déduction de la taxe foncière payée en France.

Enfin, il convient de noter que les droits de succession et de donation sur un bien immobilier situé en France ne sont pratiquement jamais appliqués en Italie : ceci est une conséquence, pas seulement du traité franco-italien en matière successorale³, mais surtout des faibles taux d'imposition applicables en Italie sur les successions. En effet, les droits sont dus en Italie, par chaque héritier, avec application de taux modestes qui arrivent à 8% pour les successions en faveur des étrangers ou parents au-delà du 4ème degré et qui sont réduits à 4 % en faveur du conjoint ou des parents en ligne droite avec franchises d'un million d'euros pour chaque bénéficiaire.

Ainsi avant d'acquérir un bien immobilier en France, le non-résident devra donc prendre en compte que les revenus et gains provenant de son acquisition seront imposables en France, même en présence d'une convention fiscale. La structuration préalable de l'acquisition ne devra pas pour autant être négligée car celle-ci permettra de déterminer le régime fiscal le mieux adapté à sa situation. ■