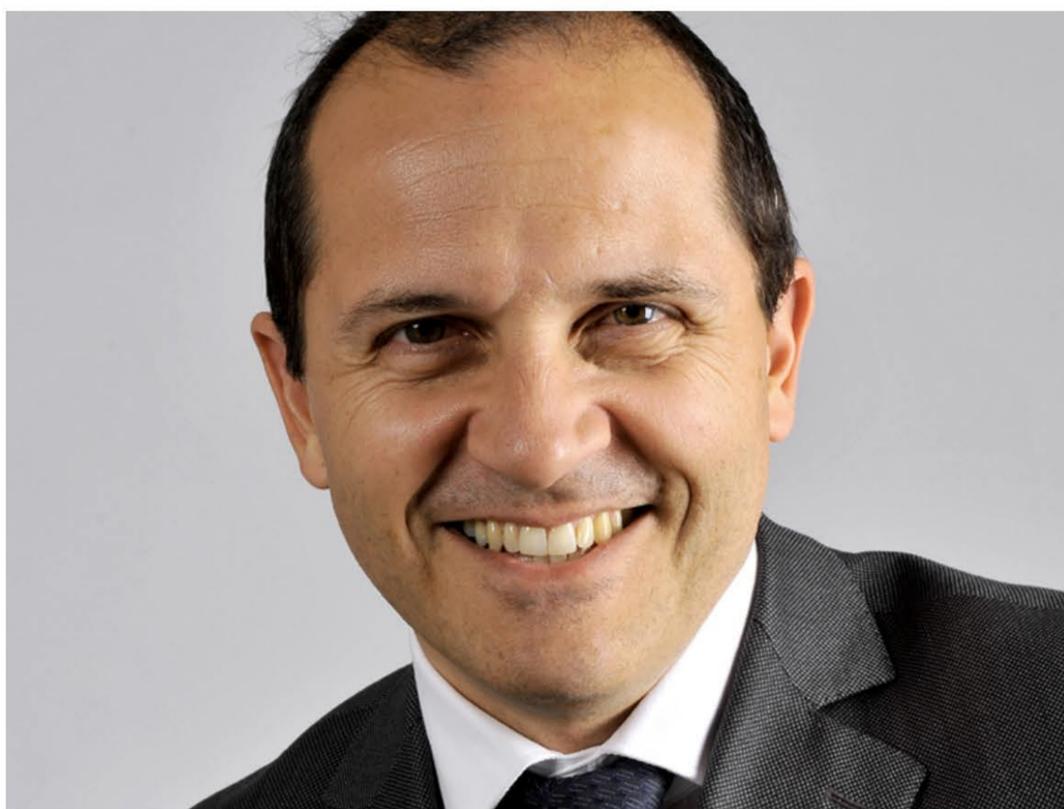


Le nouveau statut des non-résidents de France au regard de l'IFI

🕒 3 avr 2018 - 07:00 👤 Alain Moreau, FBT Avocats ⏱ 2 minutes de lecture

Avec l'entrée en vigueur en France de l'impôt sur la fortune immobilière, la situation fiscale des non-résidents peut se trouver sensiblement modifiée.



L'abrogation de l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF), à compter du 1er Janvier 2018, et son remplacement par un impôt sur la fortune exclusivement immobilière (IFI) semble, à première analyse, ne présenter que des avantages. Si cette conclusion est relativement juste pour les résidents français, ce n'est pas le cas pour les non-résidents, et en particulier ceux domiciliés dans des pays n'ayant pas conclu avec la France une convention fiscale en matière d'impôt sur la fortune.

Sous l'empire de l'ISF, en cas de détention immobilière sous couvert de sociétés, la notion de prépondérance immobilière était déterminante (sociétés ayant à leur actif plus de 50 % d'actifs immobiliers). Ce n'est plus le cas depuis l'entrée en vigueur de l'IFI. En effet, les non-résidents sont désormais imposés sur les parts et actions des sociétés françaises ou étrangères à hauteur de la valeur des immeubles détenus en France, directement ou indirectement.

«Les résidents des pays conventionnés seront protégés par les stipulations des conventions fiscales.»

Le remplacement de la notion de «prépondérance immobilière» par la notion de «détention immobilière indirecte» n'impacte cependant que les résidents des pays non conventionnés avec la France en matière d'impôt sur la fortune. Tel est le cas notamment, sans que cette liste ne soit exhaustive, des résidents belges, portugais ou anglais (mais également des résidents brésiliens, australiens ou encore danois).

En effet, les résidents des pays conventionnés seront, dans la plupart des cas, protégés par les stipulations des conventions fiscales en ce qu'elles font très souvent référence à la notion de prépondérance immobilière (même si la notion de «prépondérance immobilière» est appréciée au regard des seuls actifs français). Tel est le cas, notamment, des conventions conclues avec l'Allemagne, le Canada, la Russie, Israël et la Suisse.

Compte tenu de ce changement de paradigme instauré par l'IFI, les investisseurs non-résidents peuvent voir leur situation fiscale sensiblement modifiée. Ainsi, ils risquent désormais être imposables en France à hauteur de leur participation dans une société française ou étrangère, dès lors que cette société détient à son actif, même indirectement, un bien immobilier situé en France, non affecté à ses activités opérationnelles.

«Les non-résidents se sont souvent vus proposer des modes de financement éloignés des pratiques bancaires françaises.»

La situation des résidents de Suisse imposés d'après la dépense mérite une attention tout particulière, puisque l'administration fiscale française a précisé en 2012 qu'elle entendait leur contester le bénéfice de la convention franco-suisse, auquel cas ils pourraient bien se retrouver imposables à raison d'actifs immobiliers situés en France détenus de manière indirecte par des sociétés (suisse, françaises ou étrangères) qui ne sont pourtant pas à prépondérance immobilière et dans lesquelles ces résidents ne détiennent parfois qu'une participation minoritaire.

Par ailleurs, pour l'ensemble des non-résidents, il conviendra d'analyser très précisément la structure des financements mis en place. En effet, les non-résidents se sont souvent vus proposer des modes de financement assez éloignés des pratiques bancaires françaises (à savoir des prêts immobiliers affectés et amortissables). Il est très classique que l'acquisition d'un bien immobilier en France par un non-résident ait été financé par un prêt dit «lombard», renouvelable annuellement, ou par un prêt in fine de courte durée (cinq ans par exemple). Les nouvelles dispositions en matière de déductibilité des passifs viennent durcir sensiblement la prise en compte de ces modes de financement, et pourrait renchérir durablement le coût fiscal de l'investissement. Étonnamment, ce durcissement législatif ne vise que les endettements réalisés au niveau du contribuable lui-même, et non au passif d'une structure de détention interposée, donnant alors tout son intérêt à des structurations pré-acquisition.

Il faut aussi préciser que les redevables de l'IFI non-résidents et non établis dans l'espace économique européen, seront invités à désigner un représentant fiscal en France (sous peine de taxation d'office).

Enfin, le régime d'exonération dit des «impatriés», déjà applicable sous l'empire de l'ISF, demeure en matière d'IFI, et permet donc à un contribuable prenant résidence en France de voir ses biens immobiliers situés à l'étranger être exonérés pendant cinq ans.

BIOGRAPHIE



Alain Moreau
Associé

Alain Moreau est associé et responsable de FBT Avocats Paris. Titulaire de la mention de spécialisation en droit fiscal, Alain Moreau pratique le droit fiscal français et international depuis plus de vingt ans. Son expertise porte notamment sur les questions fiscales relatives aux investissements étrangers en France, ainsi que sur les activités transfrontalières, particulièrement franco-suisse.

SOCIÉTÉ



FBT Avocats SA est une Etude spécialisée dans le droit des affaires, implantée à Genève et à Paris. Elle est une des Etudes les plus spécialisées en droit bancaire et financier en Suisse romande. Elle couvre par ailleurs le droit des sociétés, le contentieux civil, administratif et pénal et la fiscalité. FBT conseille une clientèle institutionnelle et privée basée en Suisse et à l'étranger.