

## Investissements en France par des non-résidents: attention danger

🕒 7 déc 2020 - 07:00

👤 Alain Moreau, FBT Avocats

2 minutes de lecture

**Détenir des actifs en France présente des risques fiscaux aussi bien en matière de plus-values de cession que de droits de donation ou de succession.**



Lorsqu'une personne non résidente fiscale de France investit dans un bien immobilier français, directement ou sous couvert d'une société (française ou étrangère), l'attraction fiscale du pays de rattachement du bien apparaît évidente. L'investisseur sait qu'il sera soumis en France à des impositions équivalentes à celles d'un résident fiscal français: imposition des revenus, de la fortune, droits de mutation à titre gratuit (donation/succession) ou onéreux (vente), taxe foncière et taxe d'habitation.

En cas d'investissement dans des actifs financiers français (actions, obligations, fonds communs de placement, etc.), la situation est moins évidente et mérite d'être clarifiée, principalement en matière de taxation des plus-values de cession.

En l'absence de convention fiscale entre la France et le pays de résidence de l'investisseur, le principe posé par le droit interne français est l'exonération des plus-values de cession de valeurs mobilières émises en France.

La France retrouve son droit d'imposer lorsque l'investisseur, et son groupe familial, a détenu au cours des cinq dernières années plus de 25% dans les bénéfices de la société française cédée. Le taux d'imposition est alors de 12,8% pour un cédant personne physique et de 28% (puis prochainement 26,5%, et finalement 25%) pour une société soumise à l'impôt sur les sociétés.

*Le droit d'imposer les gains en capitaux revient en principe exclusivement à l'Etat de résidence du vendeur.*

En revanche, lorsque l'investisseur, personne physique ou personne morale (société, trust, etc.) est domicilié dans un Etat ou territoire non coopératif au sens du Code Général des Impôts français, les plus-values sur cession d'actions, quelque soit le seuil de détention, sont imposables en France au taux de 75%.

Fort heureusement, en présence de conventions fiscales signées par la France et lorsqu'elles suivent les recommandations de l'OCDE, le droit d'imposer les gains en capitaux revient en principe exclusivement à l'Etat de résidence du vendeur. Tel est notamment le cas de la convention signée entre la France et la Suisse (les forfaitaires en sont cependant exclus). L'on peut néanmoins citer plusieurs conventions fiscales prévoyant une clause dite de «participations substantielles», aux termes desquelles la France préserve le droit d'imposer (Espagne, Italie, Autriche, Suède, notamment). Le seuil est normalement fixé à 25%, comme en droit interne français.

Le Conseil d'Etat vient cependant de juger dans un arrêt très récent que ce prélèvement de 25% est en fait incompatible avec le droit de l'Union européenne (CE 14 octobre 2020, n° 421524, AVM International Holding). Des réclamations contentieuses peuvent donc être déposées pour les cessions réalisées depuis le 1er janvier 2018. C'est une bonne nouvelle pour les investisseurs étrangers.

*La détention d'actifs financiers français par des non-résidents est bien susceptible d'être source de risques fiscaux.*

D'un autre côté toutefois, les juridictions françaises ont récemment rendu des décisions très défavorables à l'encontre d'investisseurs étrangers ayant cédé des sociétés françaises, allant jusqu'à considérer qu'elles étaient devenues temporairement résidentes fiscales françaises à raison de ces cessions. Ainsi, un ressortissant français résidant à Monaco, et ayant réalisé une importante plus-value de cession de titres d'une société française, a été considéré comme fiscalement domicilié en France en raison de la présence, en France, du centre de ses intérêts économiques. En effet, l'année de la cession, ce gain en capital excédait ses autres revenus monégasques (même si ceux-ci étaient beaucoup plus importants les années précédant cette cession (Conseil d'Etat 5 mars 2018, n°400329 et 401716, 8e et 3e ch).

Un résident fiscal suisse imposable au forfait ayant cédé en 2011 une participation substantielle dans une société française a subi le même sort au terme d'un très récent arrêt de la Cour administrative d'appel de Paris (CAA Paris 24 juin 2020, n°19PA02886).

La détention d'actifs financiers français par des non-résidents est donc bien susceptible d'être source de risques fiscaux, principalement en l'absence de convention fiscale.

Or, il est un domaine en matière fiscale où le champ conventionnel est particulièrement réduit: c'est celui des droits de donation ou de succession. En effet, la France a signé une trentaine de conventions fiscales en matière de succession et seulement huit en matière de donation. En l'absence de texte conventionnel, c'est donc le droit interne français qui trouve à s'appliquer, lequel prévoit que les droits de donation ou de succession français sont applicables à raison des actifs français, et notamment des actifs financiers situés en France (actions et obligations françaises, créance contre un débiteur français, compte courant d'associé dans une SCI par exemple). En d'autres termes, un de cujus suisse avec des héritiers en Suisse tombe donc dans le champ des impositions françaises s'il détenait dans son portefeuille-titres des actions du CAC 40, avec un taux marginal d'imposition plafonnant à 45% en ligne directe!



**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.

---



---

FBT Avocats SA est une Etude pluridisciplinaire, implantée à Genève et à Paris, qui intervient dans des activités de niches, à dominante transfrontalière. FBT Avocats SA est l'une des Etudes les plus spécialisées en droit bancaire et financier de Suisse romande. Elle couvre par ailleurs le droit patrimonial de la famille, le droit des sociétés, le droit du travail et des assurances sociales, le contentieux civil, administratif et pénal et la fiscalité.