



## Investissements en Suisse et en France par des résidents des Emirats Arabes Unis : opportunités et contraintes

Jean-Luc Bochatay et Alain Moreau [ Avocats, FBT Avocats SA, Genève, Paris ]

Les investisseurs émiratis se sont toujours tournés vers l'Europe dans le cadre de la gestion de leurs actifs, qu'ils soient immobiliers ou financiers. La Suisse et la France sont ainsi des pays « proches » d'un point de vue économique des Emirats Arabes Unis (ci-après « EAU »), avec lesquels ils sont liés par plusieurs traités internationaux, en particulier en matière fiscale. Les conventions conclues dans ce contexte offrent des opportunités de réaliser des investissements dans des conditions fiscales particulièrement avantageuses.

### Spécificités des conventions fiscales suisses et françaises à l'égard d'un investisseur résident des Emirats

Dans le cas de la Suisse, la convention couvre uniquement l'impôt sur le revenu des personnes physiques et le bénéfice des personnes morales. En revanche, l'impôt sur la fortune et les droits de succession ou de donation ne sont pas visés.

La principale spécificité est liée à la définition de la notion de « résident des Emirats », qui est un élément fondamental puisque seules les personnes répondant à cette définition peuvent se prévaloir des bénéfices conventionnels.

Selon l'article 4 de cette convention: « l'expression résident d'un Etat contractant désigne (...) b) dans le cas des Emirats Arabes Unis, une personne physique qui a son domicile aux Emirats Arabes Unis à condition que cette personne maintienne une présence substantielle dans cet Etat (...) ».

Cette condition de présence substantielle est atypique et n'est pas en ligne avec le Modèle de Convention de l'OCDE, lequel s'attache à l'étendue de l'imposition du contribuable. Dans la mesure où les personnes physiques domiciliées aux EAU ne paient pas d'impôt sur le revenu ou la fortune, la Suisse a donc négocié et obtenu des Emirats d'intégrer dans la notion de résident le critère de présence substantielle.

Jean-Luc Bochatay



Pour mieux cerner ce critère, l'on peut se référer au Message du Conseil fédéral (en 2011) précisant ce qui suit: «*Les Emirats Arabes Unis ne disposent pas d'un système fiscal comparable à celui des pays industrialisés occidentaux (...) Aux Emirats Arabes Unis, les personnes physiques ne sont assujetties à aucun impôt sur le revenu ou sur la fortune (...). On entend par présence substantielle que la personne physique passe la plupart de son temps dans cet Etat et que ses liens (familiaux, sociaux et professionnels) sont plus étroits avec cet Etat.*».

Dans le cadre d'autres conventions conclues par la Suisse avec des Etats n'ayant pas (encore) instauré d'impôt sur le revenu ou la fortune de ses résidents, l'on ne retrouve pas cette terminologie «présence substantielle»; à titre d'exemple, la convention avec le Qatar qualifie de résident toute personne physique qui dispose d'un foyer d'habitation permanent, a le centre de ses intérêts vitaux ou son séjour habituel au Qatar.

Une autre particularité de cette convention (contenue dans le Protocole) concerne les bénéfices générés par les activités d'exploration et d'exploitation de ressources naturelles dont l'**imposition exclusive** est réservée à l'Etat de «source» (i.e. les EAU), nonobstant toute disposition contraire de la convention.

Pour le reste, les dispositions de la convention Suisse-Emirats Arabes Unis sont conformes pour l'essentiel aux conventions signées par la Suisse (sur le Modèle de Convention de l'OCDE).

**Dans le cas de la France**, la convention fiscale conclue avec les Emirats Arabes Unis revêt plusieurs spécificités en faveur des personnes ayant la **citoyenneté émiratie**.

Ainsi, les citoyens émiratis se trouvent notamment être protégés de toute action pénale susceptible d'être initiée par la France à leur égard en matière fiscale, ce qui n'est en revanche pas le cas des nationaux français résidents des Emirats.

Dans le même sens, un citoyen émirati, résident des EAU au sens de la Convention mais qui aurait également été considéré comme résident français au sens du droit interne français, ne sera pas taxable en France, une nouvelle fois contrairement à un citoyen d'un autre pays, et notamment français, qui aurait gardé en France des intérêts prépondérants (familiaux ou économiques).

Les résidents émiratis – et cette fois-ci quelle que soit leur nationalité – bénéficient également d'avantages que l'on ne retrouve pas dans les conventions habituellement signées par la France (en dehors d'autres pays du Golf).

Nous pouvons noter à ce titre que les résidents émiratis sont:

- exonérés de retenues à la source sur les dividendes et intérêts payés en France, et ceci même en l'absence de taxation aux Emirats, pays de résidence;
- exonérés de l'impôt sur la fortune (IFI) sur les biens immobiliers situés en France, à condition qu'un investissement au moins équivalent en valeur, sous couvert d'actions de sociétés françaises ou européennes cotées en bourse, soit réalisé;
- exonérés de droits de succession, d'une part sur les biens meubles corporels et incorporels situés en France sans tenir compte du domicile des héritiers et, d'autre part, sur les titres de société immobilières, française ou étrangères, détenant des biens immobiliers en France.

#### Application au cas d'un résident émirati souhaitant investir en Suisse ou en France

Nous envisagerons les hypothèses d'une acquisition immobilière puis d'une acquisition financière, en Suisse ou en France.

**Dans l'hypothèse d'une acquisition immobilière en Suisse:** L'investisseur achète les actions d'une société suisse ou étrangère qui détient un ou plusieurs immeubles de rendement en Suisse (par hypothèse dans le canton de Genève) destinés à l'activité commerciale ou industrielle (les autres biens immobiliers de rendement affectés en particulier au logement ne peuvent en principe être détenus par des personnes domiciliées à l'étranger, à l'exception des ressortissants suisses). Dans ce cas:

- L'investisseur émirati ne sera pas imposable en Suisse sur la fortune;
- S'il s'agit d'une société suisse, elle paiera un impôt sur le bénéfice au taux d'env.14%; la distribution de dividendes en faveur de l'investisseur sera soumise à une retenue à la source (impôt anticipé) limité à 15%; ce coût fiscal est définitif en l'absence d'imposition aux EAU;
- S'il s'agit d'une société étrangère (en particulier incorporée aux EAU), elle paiera également l'impôt sur le bénéfice en Suisse (en relation exclusivement avec les actifs immobiliers / revenus fonciers) au taux de 14%; en revanche, la totalité des revenus nets d'impôts pourra le cas échéant être distribuée sans retenue à la source;
- En cas de plus-value de cession des actions de la société (suisse ou étrangère), l'investisseur émirati sera imposable dans le canton du lieu de situation des immeubles. Par exemple, dans le canton de Genève, il s'agit d'un taux dégressif en fonction de la durée de détention: 10% après 10 ans et exonération complète après 25 ans);



Alain Moreau





- Dans certains cas de figure, la plus-value de cession des actions d'une société étrangère qui détient une filiale en Suisse propriétaire de biens immobiliers n'est pas imposable;
- Enfin, la transmission à titre gratuit (donation ou succession) des actions de la société suisse ou étrangère ne sera pas imposable en Suisse (ni aux EAU, qui n'impose pas les donations ou les successions).

**Dans l'hypothèse d'une acquisition immobilière en France:** L'investisseur émirati peut librement acquérir tous types de biens immobiliers en France, qu'il s'agisse de biens commerciaux de rendement ou de biens à usage privatif, qu'ils soient détenus en direct ou sous couvert d'une société française ou étrangère. Dans ce cas :

- L'investisseur émirati pourra être exonéré en France sur la fortune immobilière, d'une part si la société propriétaire de l'immeuble est investie à hauteur de moins de 50% en immobilier français et, d'autre part, plus généralement, si la valeur des biens immobiliers français est inférieure à la valeur des autres investissements réalisés en France, notamment sous couvert d'actions de sociétés françaises ou européennes cotées (ou de souscriptions à des obligations de l'Etat français);
- Si l'investisseur est une personne physique (ou une société non commerciale translucide, type SCI), il ne sera imposable en France à l'impôt sur le revenu que si le bien immobilier est loué. Ainsi, en cas d'utilisation privative, aucune imposition ne sera due au titre d'un loyer théorique.
- Si l'investisseur est une société, française ou étrangère, elle paiera un impôt sur les sociétés au taux de 25%, mais sans application de retenue à la source en cas de distribution de dividendes;
- En cas de cession du bien immobilier, il faut distinguer selon que ce dernier est détenu en direct par l'investisseur émirati ou sous couvert d'une société. En effet, en cas d'immeuble détenu en direct, le gain de cession est taxable en France (avec une exonération totale après 30 ans de détention). En revanche, la cession des parts d'une société détenant un bien immobilier en France, mais qui représente moins de 80% des actifs de cette société, est exonérée en France;
- En cas de décès de l'investisseur émirati, ce dernier sera pleinement taxable en France aux droits de succession à raison des immeubles détenus en direct, c'est-à-dire sans société interposée. En revanche, les parts de sociétés, françaises ou étrangères, détenant des immeubles en France sont exonérées des droits de succession, sans condition (de montant, de pourcentage de détention, etc.). Cette exonération ne s'étend cependant pas aux droits de donation, ces derniers n'étant pas visés par la convention.
- L'investisseur ne sera pas imposable sur la fortune ni en Suisse ni en France;
- La distribution de dividendes par une société suisse à la holding sera soumise à une retenue à la source limitée à 5%, contre une exonération totale en France;
- En cas de prêt octroyé par la holding, les intérêts payés par la société suisse ou française ne seront pas imposés à la source dans ces deux pays;
- Les gains de cession ne seront imposés ni en Suisse ni en France;
- En cas de décès de l'investisseur émirati, la transmission ne sera taxable ni en Suisse ni en France. Il en sera de même en matière de donation, mais uniquement, dans le cas de la France, si l'investissement est réalisé par l'intermédiaire d'une société holding familiale résidente des EAU.

### Conclusion

La Suisse et la France, chacune à leur manière, offrent des conditions fiscales relativement intéressantes aux investisseurs résidents des EAU. Si la Suisse accorde aux personnes présentes «substantiellement» aux EAU des bénéfices conventionnels conformes au modèle de l'OCDE, la France, connue pour sa fiscalité interne plus pénalisante, a été contrainte de prévoir des stipulations «sur mesure» pour attirer les investisseurs émiratis, notamment dans le cadre d'investissements immobiliers.

**En cas d'investissement par un Emirati dans une société industrielle ou commerciale** (cotée ou non cotée), sa situation fiscale sera très similaire selon que la cible est en Suisse ou en France. Pour les besoins de l'exemple, nous avons considéré que l'acquisition était réalisée par l'intermédiaire d'une société holding familiale aux EAU. En effet :



# Investments in Switzerland and France by residents of the United Arab Emirates: opportunities and constraints

Jean-Luc Bochatay and Alain Moreau  
[ Attorneys-at-Law, FBT Avocats SA, Geneva, Paris ]

Emirati investors have always turned to Europe to manage their assets, whether real estate or financial. Switzerland and France are thus “close” countries from the economic point of view of the United Arab Emirates (hereafter “UAE”), with which they are linked by several international treaties, particularly in fiscal matters. The treaties signed in this respect offer opportunities to make investments under particularly advantageous tax conditions.

## Specificities of the Swiss and French tax treaties for an investor resident in the Emirates

In the case of Switzerland, the treaty covers only natural persons’ income tax and legal persons’ profit. In contrast, wealth tax and inheritance or gift tax are not covered.

The main specificity is linked to the definition of the notion of “Emirates resident”, which is a fundamental element since only those who meet this definition can avail themselves of the treaty benefits.

According to Article 4 of this treaty: “the term resident of a Contracting State means (...) b) in the case of the UAE, a natural person who is domiciled in the UAE provided that the person maintains a substantial presence in that State (...)”.

This substantial presence requirement is atypical and not in line with the OECD Model Convention which focuses on the extent of taxation of the taxpayer. Insofar as individuals domiciled in the UAE do not pay income or wealth tax, Switzerland therefore negotiated and obtained from the Emirates the inclusion of the substantial presence criterion in the notion of resident.

To better understand this criterion, reference can be made to the Federal Council’s Message (in 2011) specifying the

following: “The UAE do not have a tax system comparable to that of Western industrialised countries (...) In the UAE, individuals are not subject to any income or wealth tax (...) Substantial presence means that the natural person spends **most of his time in that State and has closer ties (family, social and professional) with that State.**”

In other treaties signed between Switzerland and countries that have not (yet) introduced a tax on the income or assets of their residents, the terminology “substantial presence” is not found; for example, the treaty with Qatar defines as resident any individual who has a permanent dwelling place and has the centre of his vital interests or habitual stay in Qatar.

Another feature of this treaty (contained in the Protocol) concerns the profits generated by the exploration and exploitation of natural resources, the **exclusive taxation** of which is reserved to the “source” State (i.e., the UAE), notwithstanding any provision to the contrary in the treaty.

For the rest, the provisions of the Swiss-UAE treaty are essentially in line with the conventions signed by Switzerland (on the OECD Model Convention).

In the case of France, the tax treaty signed with the UAE has several specific features in favour of **persons with UAE citizenship**.



Thus, Emirati citizens are, in particular, protected from any criminal proceedings that may be initiated by France against them in relation to tax matters, which is, however, not the case for French nationals resident in the Emirates.

In the same vein, an Emirati citizen, resident in the UAE within the meaning of the Treaty but who would also have been considered a French resident under the French domestic law, shall not be taxable in France, again unlike a citizen of another country and, in particular, a French citizen who would have kept overriding interests (family or economic) in France.

Emirati residents – and this time regardless of their nationality – also benefit from advantages that are not found in the treaties usually signed by France (except for other Gulf countries).

We can note in this respect that Emirati residents are:

- exempt from withholding tax on dividend and interest paid in France, even in the absence of taxation in the Emirates, their country of residence;
- exempt from wealth tax (IFI) on real estate located in France, provided that an investment at least equivalent in value, through shares in French or European companies listed on the stock exchange, is made.
- exempt from inheritance tax, on the one hand, on tangible and intangible property located in France regardless of the domicile of the heirs, and, on the other hand, on the securities of French or foreign real estate companies holding real estate in France.

#### Application to the case of an Emirati resident wishing to invest in Switzerland or France

We will consider the hypotheses of a real estate acquisition and then a financial acquisition, in Switzerland or in France.

**In the event of a real estate acquisition in Switzerland:** The investor buys the shares of a Swiss or foreign company that owns one or more investment properties in Switzerland (presumably in the canton of Geneva) intended for commercial or industrial activities (other investment properties, in particular residential properties, may not in principle be owned by persons domiciled abroad, except for Swiss nationals). In this case:

- The Emirati investor shall not be taxed in Switzerland on the assets;

- If it is a Swiss company, it will pay tax on profits at the rate of approximately 14%; the distribution of dividends to the investor will be subject to a tax deducted at source (withholding tax) limited to 15%; this tax cost is final as there is no taxation in the UAE;
- If it is a foreign company (in particular incorporated in the UAE), it will also pay tax on profits in Switzerland (exclusively in relation to real estate assets / property income) at the rate of 14%; in contrast, all income net of tax may be distributed, when necessary, without withholding tax;
- In case of a capital gain on the sale of the company's shares (Swiss or foreign), the UAE investor will be taxed in the canton where the property is located. For example, in the canton of Geneva, the rate is degressive according to the length of the holding period: 10% after 10 years and full exemption after 25 years);
- In some cases, the capital gain on the sale of shares of a foreign company that owns a subsidiary in Switzerland, owner of real estate, is not taxable.
- Finally, the free transfer (donation or inheritance) of the shares of the Swiss or foreign company will not be taxable in Switzerland (nor in the UAE, which does not tax gifts or inheritance).

#### In the event of a property acquisition in France:

The Emirati investor can freely acquire all types of real estate in France, whether investment commercial property or property for private use, whether owned directly or through a French or foreign company. In this case:

- The Emirati investor may be exempted in France on real estate assets, on the one hand, if the company owning the property is less than 50% invested in French real estate and, on the other hand, more generally, if the value of the French real estate is lower than the value of other investments made in France, notably through shares in French or European listed companies (or subscriptions to French government bonds);
- If the investor is a natural person (or a translucent non-trading company, such as an SCI), he (it) will only be subject to income tax in France if the property is rented out. Thus, in case of private use, no taxation will be due on the basis of a theoretical rent
- If the investor is either a French or a foreign company, it will pay a corporate tax at the rate of 25%, but without withholding tax on dividend distributions;
- In the event of disposal of the property, a distinction must be made according to whether the property is owned directly by the UAE investor or through a company. Indeed, in the case of a directly owned property, the gain on disposal

is taxable in France (with a full exemption after 30 years of ownership). On the other hand, the transfer of shares in a company holding real estate in France, but representing less than 80% of the assets of that company, is exempted in France;

- In the event of death of the UAE investor, the latter will be fully taxable in France for inheritance tax on property held directly, i.e., without an intermediary company. However, shares in French or foreign companies holding real estate in France are exempt from inheritance tax unconditionally (amount, percentage of ownership, etc.). This exemption does not, however, extend to gift taxes as these are not covered by the treaty.

**In case of investment by an Emirati in an industrial or commercial company** (listed or unlisted), his tax situation will be very similar depending on whether the target is in Switzerland or in France. For this example, we have assumed that the acquisition was made through a family holding company in the UAE. In fact:

- The investor will not be taxed on the assets neither in Switzerland nor in France;
- The distribution of dividends by a Swiss company to the holding company will be subject to a withholding tax limited to 5%, compared to full exemption in France;
- In case of a loan granted by the holding company, the interest paid by the Swiss or French company will not be taxed at source in these two countries;
- Disposal gains will not be taxed in Switzerland or in France;
- In the event of death of the Emirati investor, the transmission will not be taxable in Switzerland or in France. The same will apply to donations, but, in the case of France, only if the investment is made through a family holding company residing in the UAE.

#### Conclusion

Both Switzerland and France, each in their own way, offer relatively attractive tax conditions to UAE residents. If Switzerland grants to “substantially” present persons in the UAE treaty benefits in line with the OECD model, France, known for its more punitive internal taxation, was forced to provide ‘tailor-made’ stipulations to attract Emirati investors, particularly in relation to real estate investments. ■