



**NON RESIDENT ET IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE
LA FIN DE L ANONYMAT
Patrick Michaud (janvier 18)**

1^{er} commentaires succincts

[L'article 31 de la LOI n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 \(1\)](#) a supprimé l'imposition de la fortune pour l'ensemble des actifs productifs ou non productifs SAUF pour l'ensemble des biens immobiliers exceptés ceux à usage direct ou indirect professionnel par leur propriétaire

[IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE\(CGI\)](#)_{pdf}

Note de P Michaud nous pensons que ce texte n'est pas définitif notamment en qu'il impose l'investissement locatif civil –source de stabilité pour les locataires et de travail pour l'industrie du bâtiment –et qu'elle exonère la location meublée source de concurrence pour le tourisme. **Attendons la suite et la fin de ce billard à 5 bandes.. La mission du suivi** prévue par la loi (article 31 in fine) **risque de se réunir avant le 1^{er} janvier 2010 ??**

Cette nouvelle imposition dénommée impôt sur la fortune immobilière vise les non résidents qui possèdent des immeubles en France **détenus soit directement soit indirectement par des entités étrangères**

Le diable est bien dans détail

En effet la nouvelle réglementation oblige les organismes interposés propriétaires d'immeubles en France à révéler l'identité **des personnes physiques –résidentes ou non-** détenant indirectement ses immeubles

II. - Un décret détermine les modalités d'application du I, notamment les obligations déclaratives incombant aux redevables et aux sociétés ou organismes mentionnés à l'article 965. [Article . 982. - I. - 1.CGI nouveau](#)

Les sociétés du Delaware sont en première ligne, mais ce ne sont pas les seules !!!!!

[La LLC du DELAWARE : Danger fiscal par CAA Nancy 16/11/17](#)

[Cacher l'identité d'un prêteur est abusif \(CAA NANTES 25/06/15\)](#)

**[Bénéficiaire effectif, TVA et secret professionnel
CE 4 MAI 2016 et conc LIBRES de Mme de BRETONNEAU](#)**

Cette nouvelle obligation de transparence fiscale –dont le manquement n'est pas à ce jour sanctionné contrairement à ce qui est prévu dans le cadre de la **[Taxe sur la valeur vénale des immeubles des entités juridiques](#)** (BOFIP)-qui ne manquera pas de revenir en pratique avec l'assistance internationale– reprend les recommandations de l'OCDE et du GAFI

[Percer le voile des organismes interposées \(rapport OCDE\)](#)

La définition du bénéficiaire effectif par l'OCDE

Transparence et le véritable bénéficiaire effectif (note EFI 2014 non mise à jour))

Recommandation du GAFI (2017

FATF guidance TRANSPARENCY AND BENEFICIAL OWNERSHIP

Transparence et bénéficiaires effectifs des personnes morales et constructions juridiques

(source GAFI 17)

24 -Transparence et bénéficiaires effectifs des personnes morales

25 -Transparence et bénéficiaires effectifs des constructions juridiques

L'expression bénéficiaire effectif désigne la ou les personnes physiques qui en dernier lieu possèdent ou contrôlent un client et/ou la personne physique pour le compte de laquelle une opération est effectuée. Sont également comprises les personnes qui exercent en dernier lieu un contrôle effectif sur une personne morale ou une construction juridique

La position de TRACFIN sur la surveillance de l'immobilier

Notre législateur désire donc aller plus loin que « l'imposition sanction » à 3% de l'anonymat en recherchant l'identité précise des véritables propriétaires non résidents mais aussi résidents bien sur !!

Qui est imposé ?	2
quels sont les biens imposables ?.....	2
nouvelles obligations déclaratives pour les organismes interposés.....	3
application des conventions fiscales	3
immeubles transférés dans une fiducie.....	4
immeubles placés dans un trust.....	4
locaux d'habitation loués meublés	4
exonération des immeubles affectés à une activité opérationnelle.....	4
biens affectés à l'activité d'une société de personnes	5
biens affectés à l'activité d'une société soumise à l'IS	5
exonération des biens ruraux.....	5
limitation des dettes déductibles	5
exclusion de certaines dettes familiales.....	5
plafond de déduction pour les gros patrimoines.....	5
emprunt in fine	6
taux	6
obligations déclaratives simplifiées et paiement de l'IFI.....	6

QUI EST IMPOSÉ ?

Le non résident qui possède directement ou indirectement des immeubles en France dont la valeur nette après déduction de certaines dettes est supérieure à 1.300.000 €

QUELS SONT LES BIENS IMPOSABLES ?

Le nouvel article 965 du CGI précise que

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année :

1° De l'ensemble des biens et droits immobiliers

2° Des parts ou actions des sociétés et organismes établis en France ou hors de France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société ou l'organisme.

Les immeubles affectés directement ou indirectement à un usage professionnel par et pour leur propriétaire

NOUVEAU La taxation n'est donc plus limitée aux seuls titres de sociétés à prépondérance immobilière. Elle s'applique, en effet, à l'ensemble des titres de sociétés, cotés ou non. La forme sociale (SCI, SA, SAS, SARL, etc.), le régime fiscal (sociétés de personnes ou sociétés assujetties à l'IS) et le lieu d'établissement (en France ou à l'étranger) de la société émettrice sont sans incidence. La taxation touche également les droits détenus dans des organismes de placement collectif (Sicav, FCP, FPI, Sppicav, par exemple

Avant le 1er janvier 2018 l'Article 885 L du CGI disposait que les personnes physiques qui n'ont pas en France leur domicile fiscal ne sont pas imposables sur leurs placements financiers. Mais ajoutait Ne sont pas considérées comme placements financiers

- a) les actions ou parts détenues par ces personnes dans une société ou personne morale dont l'actif est principalement constitué d'immeubles ou de droits immobiliers situés sur le territoire français, et ce à proportion de la valeur de ces biens par rapport à l'actif total de la société.
- b) les actions, parts ou droits détenus par ces personnes dans les personnes morales ou organismes familiaux mentionnés visés au deuxième alinéa du 2° de [l'article 750 ter](#).

Cet article protecteur a été abrogé depuis le 1^{er} janvier 2018

Le nouveau texte est plus large que celui antérieurement qui imposait les actions des sociétés à prépondérance immobilière et non directement les immeubles.

La loi nouvelle crée une transparence fiscale entre le propriétaire des actions et l'immeuble situé en France et appartenant à une entité légale

NOUVELLES OBLIGATIONS DECLARATIVES POUR LES ORGANISMES INTERPOSEES

[Percer le voile des organismes interposées \(rapport OCDE\)](#)

La nouvelle réglementation oblige les organismes interposés propriétaires d'immeubles en France à révéler l'identité **des personnes physiques –résidentes ou non-** détenant indirectement ses immeubles

[Article . 982. - I. - 1.CGI nouveau](#) » « **Un décret détermine les modalités d'application du I, notamment les obligations déclaratives incombant aux redevables et aux sociétés ou organismes mentionnés à l'article 965.**

La loi prévoit en effet (article 965 CGI) que les sociétés et organismes –notamment trust- étrangers détenant t des immeubles en France seront soumises à des déclarations spécifiques pour révéler à l'administration fiscale l'identité des véritables propriétaires imposables en France

APPLICATION DES CONVENTIONS FISCALES

Comme dans le cadre de l'ISF, ces règles d'imposition des non-résidents qui disposent des immeubles en France peuvent être atténuées par les conventions internationales, dans la mesure où ces conventions font expressément référence aux impositions sur la fortune ou comportent des dispositions suffisantes pour déterminer les modalités d'imposition de la fortune.

Liste des conventions fiscales conclues par la France (en vigueur au 1er janvier 2017)

Les conventions applicables à l'impôt sur la fortune ou, à défaut, aux impôts sur le revenu doivent être prises en considération pour résoudre les problèmes relatifs à la définition du domicile fiscal. En effet, dans les relations avec les États liés à la France par une convention, le domicile fiscal des contribuables au regard de l'ISF doit être apprécié, en l'absence de disposition applicable audit impôt, selon les règles prévues en matière d'impôt sur le revenu.

En revanche, les problèmes indépendants de la définition du domicile fiscal ne sont résolus par référence aux conventions que si celles-ci visent expressément l'impôt sur la fortune ou si les conventions comportent des dispositions suffisantes pour déterminer les modalités d'imposition de la fortune.

S'agissant des titres de sociétés, les non-résidents pourront dès lors souvent échapper à l'IFI, la plupart des conventions n'attribuant le droit d'imposer à la France que pour les seuls titres de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés en France.

Par ailleurs certaines conventions prévoient expressément l'application du régime fiscal des biens immobiliers alors que d'autres conventions envisagent l'application du régime prévu pour les biens meubles.

En revanche, les investisseurs non résidents qui ne peuvent pas se prévaloir du bénéfice d'une convention (cas des résidents de Belgique, du Portugal ou du Royaume-Uni, par exemple, la convention ne couvrant pas l'impôt sur la fortune) peuvent dans certains cas être plus lourdement taxés à l'IFI qu'ils ne l'étaient à l'ISF

IMMEUBLES TRANSFERES DANS UNE FIDUCIE

Les actifs transférés dans un patrimoine fiduciaire sont compris dans le patrimoine du constituant pour leur valeur vénale nette

IMMEUBLES PLACES DANS UN TRUST

Les actifs placés dans un trust sont compris, pour leur valeur vénale nette au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, selon le cas, dans le patrimoine du constituant ou dans celui du bénéficiaire qui est réputé être un constituant (CGI art. 792-0 bis, II.3 et 970). Sont exclus de l'IFI les produits qui y sont capitalisés.

Les actifs placés dans le trust et déclarés à l'IFI ne sont pas soumis au prélèvement spécifique de 1,50 % (pour 2018) (CGI art. [990 J](#) modifié)

Locaux d'habitation loués meublés

Les loueurs en meublé « professionnels » sont exonérés de l'IFI. Les locaux d'habitation loués meublés ou destinés à être loués meublés sont considérés comme des biens professionnels si leur propriétaire (CGI art. 975, I ;

-en retire plus de 23 000 € de recettes annuelles et plus de 50 % des revenus professionnels du foyer fiscal au titre des catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles, bénéfices non commerciaux, revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI ;

-et exerce son activité principale et est inscrit au registre du commerce et des sociétés en cette qualité.

Exonération des immeubles affectés à une activité opérationnelle

Ne sont pas retenus pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière :

Les biens et droits immobiliers détenus par l'exploitant individuel ou libéral et affectés à son activité professionnelle, sous réserve du respect de certaines conditions (dispositif très proche du régime d'exonération des biens professionnels en matière d'ISF) ;

Les biens et droits immobiliers détenus par les dirigeants de sociétés relevant de l'impôt sur les sociétés, détenus directement ou indirectement, sous réserve du respect de certaines conditions très proches du régime d'exonération des biens professionnels en matière d'ISF ;

La fraction de la valeur des titres de sociétés représentative de biens et droits immobiliers affectés par la société propriétaire à sa propre activité opérationnelle ;

La fraction de la valeur des titres de sociétés opérationnelles représentative de biens et droits immobiliers affecté à l'exploitation des dites sociétés ou d'autres sociétés opérationnelles du groupe.

Biens affectés à l'activité d'une société de personnes

Les biens et droits immobiliers et les parts ou actions représentatives de ces biens ou droits sont exonérés si (CGI art. 975, II):

-les biens et droits immobiliers sont affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale d'une société de personne soumise à l'impôt sur le revenu (CGI art. 8 et 8 ter ;

-et le redevable (ou un membre de son foyer fiscal IFI) exerce dans la société son activité principale.

Les biens ou droits immobiliers affectés à ces sociétés sont exonérés à hauteur de la participation du redevable dans celles-ci.

Activités multiples

Les biens ou droits affectés à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, agricole ou libérale de plusieurs sociétés de personnes sont exonérés lorsque les sociétés ont des activités soit similaires, soit connexes et complémentaires. La notion d'activité principale s'apprécierait alors au regard de l'ensemble des sociétés précitées.

Biens affectés à l'activité d'une société soumise à l'IS

Conditions d'exonération

Comme pour l'exonération des biens professionnels à l'ISF, les biens et droits immobiliers et les parts ou actions représentatives de ces biens ou droits sont exonérés sous certaines conditions (CGI art. 975, III):

Exonération des biens ruraux

LIMITATION DES DETTES DEDUCTIBLES

Exclusion de certaines dettes familiales

Ne sont, en principe, pas déductibles :

- les prêts contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès du redevable ou d'un membre de son foyer fiscal (CGI art. 974, III-1°) ;

- les prêts contractés directement, ou indirectement par l'intermédiaire d'une ou de plusieurs sociétés ou organismes interposés, auprès d'un membre du groupe familial du redevable (autre qu'un membre du foyer fiscal) (CGI art. 974, III-2°) ;

- les prêts contractés par le redevable ou un membre de son foyer fiscal auprès d'une société contrôlée (CGI art. 974, III-3°).

La loi a toutefois prévues des exceptions aux deux premières exclusion

Plafond de déduction pour les gros patrimoines

Lorsque la valeur vénale du patrimoine taxable est supérieure à 5 millions d'euros et que le montant des dettes excède 60 % de cette valeur, la fraction des dettes excédant cette limite n'est déductible qu'à hauteur de 50 % de cet excédent.

Le patrimoine taxable s'entend de l'ensemble de l'immobilier imposable, y compris les titres de sociétés

Ce plafond de déduction ne s'applique pas - les dettes sont donc pleinement déductibles - si le redevable justifie que les dettes n'ont pas été contractées dans un objectif principalement fiscal.

Exemple Un redevable est propriétaire de biens immobiliers taxables d'une valeur brute de 8 M €, il a contracté des dettes pour leur acquisition d'un montant de 5 M €, représentant donc plus de 60 % de la valeur des biens (4,8 M €). L'excédent de 200 000 € n'est déductible qu'à hauteur de 50 %, soit 100 000 €. Le montant des dettes déductibles se trouve alors limité à 4,9 M €.

Emprunt in fine

De même la loi a prévu des conditions particulières en cas d'emprunt in fine

Taux

«

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable (en pourcentage)
N'excédant pas 800 000 €	0
Supérieure à 800 000 € et inférieure ou égale à 1 300 000 €	0,50
Supérieure à 1 300 000 € et inférieure ou égale à 2 570 000 €	0,70
Supérieure à 2 570 000 € et inférieure ou égale à 5 000 000 €	1
Supérieure à 5 000 000 € et inférieure ou égale à 10 000 000 €	1,25
Supérieure à 10 000 000 €	1,50

Obligations déclaratives simplifiées et paiement de l'IFI

La déclaration spécifique pour l'ISF est supprimée.

Les redevables mentionneront la valeur brute et la valeur nette taxable des actifs imposables sur la déclaration annuelle d'impôt sur le revenu 2042 (CGI art. [170](#)) et ce quel que soit le montant de leur patrimoine net taxable à l'IFI dès lors qu'il excède 1,3 M€ .

Pour l'IFI 2018, la valeur du patrimoine imposable sont mentionnée sur la déclaration des revenus 2017 .

Sont déposées à l'appui de cette déclaration des annexes, conformes à un modèle établi par l'administration, sur lesquelles les redevables mentionneraient et évalueraient les éléments de leur patrimoine imposable.

Les obligations déclaratives incombant aux redevables et aux sociétés ou organismes sont déterminées par décret.