



INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN FRANCE PAR L'INTERMEDIAIRE D'UNE STRUCTURE ETRANGERE

Les réformes récentes de 2007

La loi de finances rectificative pour 2007 et la loi de finances pour 2008 ont aménagé le régime de la taxe de 3 % et celui des plus-values immobilières réalisées par les non-résidents.

I TAXE DE 3 % SUR LES IMMEUBLES DETENUS EN FRANCE PAR DES PERSONNES MORALES.

Source Art 990 F et suivant

L'instruction

La tribune Etudes Fiscales Internationales

Par un arrêt « Elisa » (CJCE 11 octobre 2007, aff. C 451/05), la CJCE a jugé que l'existence d'une condition supplémentaire pour les non-résidents communautaires (application d'une convention fiscale comprenant certaines clauses) aux fins de bénéficier d'une exonération de la taxe de 3 % était incompatible avec la liberté de circulation des capitaux au sein de l'U.E..

L'arrêt concernait l'application de la taxe à une société luxembourgeoise soumise au régime des holdings de 1929 et exclue donc du bénéfice de la convention franco-luxembourgeoise.

Le parlement a en conséquence modifié la réglementation à compter du 1er janvier 2008

Elargissement du champ d'application

La loi étend la taxe aux organismes dépourvus de personnalité morale c'est-à-dire aux « Organismes, fiducies, ou institutions comparables » dépourvues de personnalité morale, ce qui inclut les trusts de droit anglo-saxon.

En fait l'administration appliquait la taxe au propriétaire apparent qui est le trustee si celui était domicilié dans un Etat non conventionné

Accroissement des exonérations

Depuis le 1er janvier 2008, l'exonération concerne :

les entités dont les actifs immobiliers situés en France représentent moins de 50 % des actifs français,

Mais pour le calcul de cette proportion de 50 %, il est tenu compte

i) au dénominateur de l'ensemble des détentions d'actifs français, y compris les détentions indirectes et,

ii) au numérateur, les immeubles affectés à l'exercice d'une activité commerciale, autre qu'immobilière que la société loue à une société de son groupe ne sont pas compris

les entités dont les droits sont cotés sur un marché réglementé (situation inchangée)

les entités européennes ou celles pouvant se prévaloir d'une convention comprenant une clause d'assistance administrative et / ou de non-discrimination..

Les entités établies dans l'union européenne n'ont désormais plus besoin pour s'exonérer de se prévaloir de l'existence d'une convention comprenant une clause d'assistance administrative (modification consécutive à l'arrêt précité de la CJCE) ;

les caisses de retraite et les fonds de placement immobilier.

Simplification des formalités :

Les entités remplissant les conditions d'exonération ont toutes le choix entre

- Soit le dépôt annuel d'une déclaration de taxe de 3 % (imprimé n° 2746)
- Soit la prise d'un engagement de fournir certains éléments à l'administration à sa demande.

Auparavant, les formalités applicables variaient selon le type d'exonération applicable ;

Les entités qui détiennent une participation inférieure à 100.000 €uros ou à 5 % de la valeur vénale du ou des biens sont exonérées de déclaration

les entités ne sont plus obligées de déclarer l'identité des actionnaires, associés ou autres membres qui détiennent 1 % au plus de leur capital.

II PLUS-VALUES IMMOBILIERES REALISEES PAR DES NON RESIDENTS

La loi de finances pour 2008 a remanié le régime du prélèvement sur les plus-values immobilières réalisées par les non-résidents (**art. 244 bis A du CGI**).

L'article 244 bis A fait désormais référence à l'**article 164 B du CGI**, qui définit les revenus de source française et qui a été modifié aux fins d'y inclure notamment

La tribune Etudes Fiscales Internationales sur la réforme

La tribune Etudes Fiscales Internationales

L'application cumulée de ces deux textes rend désormais passibles du prélèvement les cessions portant notamment sur les biens suivants :

- a) -.Immeubles ou droits portant sur ces immeubles
- b) les produits de cession de titres de sociétés dont l'actif est majoritairement composé, directement ou indirectement, de biens ou de droits immobiliers français
- c) titres dans des organismes à prépondérance immobilière non cotés, quel que soit le taux de participation détenu par le cédant. La prépondérance immobilière s'apprécie à la clôture des trois derniers exercices et le texte précise désormais que lorsque la société n'a pas l'ancienneté suffisante, la prépondérance immobilière s'apprécie à la clôture du ou des seul(s) exercice(s) clos ou, à défaut, à la date de la cession ;
- d) -.titres de sociétés d'investissements immobiliers cotées (SIIC) et autres titres de sociétés à prépondérance immobilière cotées sur un marché français ou étranger, lorsque le cédant détient directement ou indirectement au moins 10 % du capital de la société dont les actions sont cédées.

Avant le 31 décembre 2007, les plus-values sur ces titres échappaient au prélèvement.

ATTENTION Le régime des plus-values de cession en cas de participation inférieure à 10 % reste à préciser : ces plus-values sont en effet exclues du champ d'application du prélèvement mais constituent des revenus de source française

- e) -.parts de fonds de placement immobilier.

Le taux du prélèvement est fixé

- a) -au taux de l'impôt sur les sociétés soit à ce jour 33,33%
- b) -à 16 % lorsque le cédant est une personne physique résidente d'un Etat membre de la Communauté européenne, d'Islande ou de Norvège (régime inchangé).
- c) -à 16,5 % pour les personnes morales résidentes d'un Etat membre de l'Union européenne, d'Islande ou de Norvège qui cèdent des titres de SIIC ou d'autres sociétés cotées, lorsqu'elles en détiennent une participation d'au moins 10 %.

Impact des conventions fiscales bilatérales et récents développements

Le principe de fiscalité internationale est que les revenus des immeubles ou les plus values de cession sont imposables dans l'état de situation de l'immeuble.

Une question récurrente se pose pour définir fiscalement un immeuble : s'agit-il de l'immeuble stricto sensu ou aussi des participations dans des sociétés détenant directement ou indirectement des immeubles ?

Par ailleurs ,certaines conventions bilatérales conclues par la France peuvent faire échec à l'application aux règles de droit internationale ou interne français, et notamment de s'opposer à l'application du prélèvement visé ci-dessus.

L'exemple traditionnel mais historique

Nous connaissons tous le cas de la situation prévue par l'ancien traité entre le France et le Luxembourg qui permettait une exonération totale des revenus et des plus values dans chacun des états

A ce jour, la situation avec le Danemark semble similaire mais des négociations sont en cours

La situation à ce jour est donc la suivante

- a) .-.Plus value provenant de la cession par un non résident d'un immeuble situé en France
- b) .-.Plus value provenant de la cession par un non résident de parts d'une société française (SPI)
 - la société est une société de personne non imposée à l'is
 - La société est une société imposée à l'is
- c) .-.Plus value provenant de la cession par un non résident de parts d'une société étrangère détenant directement ou indirectement un immeuble situé en France
 - la société est une société de personne non imposée à l'is
 - La société est une société imposée à l'is

Les questions auxquelles il est indispensable de répondre sont notamment

- a) Existe-t-il un traité fiscal applicable ?**
- b) Qui est le cédant : un particulier ou une entité et de quelle forme ?**
- c) Quel est l'objet de la vente : l'immeuble ou des parts de Sociétés ?**
- d) La société est elle une Société à prépondérance immobilière ?**
- e) Ou de trouve la résidence fiscale de la société ?**
- f) La société est elle une société de personne ou une société de capitaux ?**
- g) Comment déterminer la plus value fiscale ?**

ATTENTION : les intérêts notamment patrimoniaux ,juridiques, fiscaux et financiers des parties sont fort différents dans chacune des situations

C'est le cas de la convention franco-luxembourgeoise, qui n'a pas été modifiée sur ce point. C'est également le cas de la convention franco-belge mais non de la convention franco-néerlandaise.

III DROITS DE MUTATION SUR LES CESSIONS DE TITRES DE SOCIETES A PREPONDERANCE IMMOBILIERE

Source Art 726 CGI et D. adm. 7 D-5112 n° 22

Depuis le 1er janvier 1999 ; les cessions portant sur les titres de sociétés dont l'actif est majoritairement composé de biens immobiliers français sont assujetties à un droit de mutation de 5 %, assis sur le prix de cession et dont le redevable est l'acquéreur des titres.

Le législateur a voulu établir, à juste titre, une égalité de traitement entre le cession directe d'immeuble et la cession de titres de SPI, quelles soient française ou étrangères

En ce qui concerne les titres de sociétés (SPI) de droit étranger

Position de l'administration

Cette cession de titre de SPI dont le siège est à l'étranger est imposable en France qu'elle soit ou non constatée par un acte. et ce en application des dispositions des articles 635, 2-7° bis et 639 du CG I Inst. 1er juin 1999, 7 A-1-99 n° 92 à 94. D. adm. 7 D-5112 n° 22

Position de la jurisprudence

Le tribunal de grande instance de Nice a récemment jugé que la position de l'administration est contraire à la loi sur le fondement de l'article 718 CGI :

"Lorsqu'elles s'opèrent par acte passé en France, les transmissions à titre onéreux de biens mobiliers étrangers, corporels ou incorporels, sont soumises aux droits de mutation dans les mêmes conditions que si elles avaient pour objet des biens français de même nature. "

(TGI Nice, 27 septembre 2007, n° 380).

Le tribunal a validé la démonstration du requérant, selon laquelle, conformément aux règles de territorialité, la cession de ces titres doit être exonérée en l'absence d'acte passé en France.

IV LES DROITS DE SUCCESSION

SOURCE 750 ter du CGI, dernier alinéa. et D.Aministrative 7 G 214

Instruction du 5 mai 1999

Le tableau de la territorialité successorales

La tribune Etudes Fiscales Internationales

Lorsque le défunt est domicilié à l'étranger et que le bénéficiaire l'est également, les valeurs mobilières étrangères échappent, en principe, aux droits de succession.

Toutefois, sont considérées comme partiellement françaises (et sont donc partiellement imposables) les actions ou parts de sociétés étrangères non cotées dont l'actif est constitué pour plus de 50 % d'immeubles ou de droits immobiliers situés en France (c'est-à-dire, selon l'administration, lorsque la valeur de ces biens représente plus de 50 % de l'actif social situé en France : **D. adm. 7 G-2141 n° 24**).

Pour l'appréciation du pourcentage de 50 %, les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ne sont pas pris en compte.

Ces actions ou parts sont imposables à concurrence de la proportion existant entre la valeur des immeubles situés en France, d'une part et celle de l'actif total de la société situé tant en France qu'à l'étranger d'autre part.

Les droits sont dus même si la société a été assujettie à la taxe de 3 %

Sont également imposables les immeubles (ou droits immobiliers) détenus en France par des non-résidents par l'intermédiaire de toute personne morale ou organisme dans lequel le défunt détenait directement ou indirectement plus de la moitié des actions, parts ou droits.

La valeur des immeubles (ou droits immobiliers) situés en France n'est retenue qu'à proportion de la valeur de ces biens dans l'actif total de l'organisme ou de la personne morale concerné.

Les immeubles affectés par la société à sa propre exploitation industrielle, commerciale, agricole ou à l'exercice d'une profession non commerciale ne sont pas pris en considération.

ATTENTION : un certain nombre de conventions fiscales, dont celle avec la suisse considère que les parts ou les actions de SPI sont des VALEURS MOBILIERES imposables dans l'Etat du domicile de l'associé décédé alors même que les héritiers sont domiciliés en France ...les praticiens comprendront

Liste des conventions de successions avec la France

Projet de loi avec l'Allemagne (à jour en mars 2008)