



## ***Vous êtes résidents à l'étranger et vous possédez un bien immobilier en France ?***

### ***Attention aux diverses impositions...***

Tout immeuble possédé en France par un non résident est soumis à l'imposition fiscale française, et notamment le plus souvent à l'IR et l'IFI.

Il est d'usage de définir l'Impôt sur la Fortune Immobilière (**IFI**) comme un impôt s'appliquant sur le patrimoine immobilier net imposable des contribuables français.

L'impôt sur le Revenu (**IR**) quant à lui est un impôt qui touche les revenus, les bénéfices et les gains en capital.

Sauf clause contraire ou convention bilatérale, voici les critères d'appréciation de la domiciliation tels qu'ils résultent de **l'article 4 B du CGI** :

- **Le foyer** : lieu où les époux et leurs enfants habitent, c'est-à-dire lieu de résidence habituelle à condition que cette résidence en France ait un caractère permanent.
- **Le lieu de séjour principal** : établi en France lorsque l'un ou l'autre des époux est personnellement et effectivement présent à titre principal, quelque que puissent être le lieu et les conditions de séjour de son conjoint et de ses enfants.
- **L'exercice d'une activité professionnelle** : pour les salariés, le domicile est en fonction du lieu où ils exercent effectivement et régulièrement leur activité professionnelle.
- **Le centre des intérêts économiques** : lieu où le redevable a effectué ses principaux investissements, où il possède le siège de ses affaires, d'où il administre ses biens. Ce peut être également celui où il a le centre de ses activités professionnelles, ou encore d'où il tire la majeure partie de ses revenus.
- **Précision** : *les agents de l'Etat exerçant leurs fonctions ou chargés de missions dans un pays où ils ne sont pas soumis à un impôt personnel sur l'ensemble de leurs revenus sont considérés comme fiscalement domiciliés en France.*

En vertu de **l'article 164 B du CGI**, sont imposables au titre de l'IR :

- d'une part les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France et de tous les produits accessoires y afférents ;
- d'autre part les revenus provenant des droits immobiliers détenus par le contribuable tels que des droits indivis ou démembres (usufruit), ou des droits mobiliers à prépondérance immobilière tels que les titres, actions, ou parts de sociétés immobilières détenant des immeubles situés en France.



### **Pour les immeubles détenus en société hors UE et en l'absence de convention fiscale :**

Toute entité juridique française ou étrangère, qui détient en France directement ou indirectement des immeubles ou des droits réels immobiliers, sera redevable d'une taxe annuelle de 3%. Cette taxe correspond à la taxe sur la valeur vénale des immeubles.

**L'article 990 D du CGI**, qui dispose que : *"Les entités juridiques : personnes morales, organismes, fiducies ou institutions comparables qui, directement ou par entité interposée, possèdent un ou plusieurs immeubles situés en France ou sont titulaires de droits réels portant sur ces biens sont redevables d'une taxe annuelle égale à 3 % de la valeur vénale de ces immeubles ou droits"*.

En pratique, il existe de nombreux cas d'exonérations, certaines entités juridiques étant exonérées par nature, alors que d'autres sont conditionnées par le lieu de situation de leur siège afin de bénéficier de l'exonération.

## Impôt sur le Revenu

### ***Comment calculer l'impôt et sur quelle base ?***

Sauf convention contraire, les contribuables étrangers sont imposables à l'IR à raison de leurs seuls revenus de source française, limitativement énumérés par la loi (**164 B CGI**). Ces revenus sont retenus pour leur montant net, qui ne peut être déterminé forfaitairement que dans les cas prévus par la loi.

Il convient de retenir que tous les déficits de source française sont imputables sur les bénéfices ou revenus de source française.

Toutefois, il convient de tenir compte du fait que les revenus imposés ne représentent qu'une partie de ceux dont dispose le contribuable, c'est pourquoi aucune charge n'est admise en déduction de l'ensemble des revenus catégoriels de source française soumis à l'IR.

En matière de calcul de l'impôt, les règles de droit commun applicable en France s'imposent, à savoir :

- le barème progressif,
- le système du quotient familial et son plafonnement.

<b>Principe</b>	<b>Exception</b>
<p><b>L'article 197 A</b> du CGI effectue une balance des intérêts en instituant un taux minimum d'imposition → <b>20%</b>.</p> <p>Ce taux minimum ne s'applique pas dans les hypothèses où les cotisations correspondantes sont inférieures ou égales à <b>305 euros</b>.</p>	<p><b>L'article 197 A</b> du CGI autorise l'application d'un taux inférieur dans certains cas.</p>

### *Où procéder à l'imposition ?*

<b>Principe</b>	<b>Exceptions</b>
<p>Service des impôts des non résidents situés à Paris, 10 rue du Centre, TSA 10010, 93465 Noisy-le Grand Cedex.</p>	<p>Dans certains cas, le lieu peut être différent.</p>

*Veillez consulter l'étude pour plus de renseignements.*

### *Quand doit-on faire la déclaration ? Quel est le formulaire à remplir ?*

**L'article 170 CGI** dispose que tout contribuable doit souscrire une déclaration de ses revenus et doit notamment déclarer ses revenus de l'année du transfert de son domicile fiscal hors de France.

Pour votre parfaite information, depuis le 1er janvier 2019, la déclaration de l'IR, concernant les revenus encaissés à l'étranger, s'effectue obligatoirement en ligne, au cours du mois de mai. La déclaration correspond au formulaire Cerfa 2047. Pour ce qui est de la déclaration des revenus fonciers de source française, il conviendra de remplir la déclaration 2044. Il convient également de remplir le formulaire Cerfa N°2042 au titre des revenus complémentaire si :

- Vous avez quitté la France au cours de l'année et vous avez perçu après votre départ des revenus de source française ;
- Vous avez transféré votre domicile en France au cours de l'année et vous avez perçu avant votre retour des revenus de source française.

La déclaration doit comprendre :

- Les renseignements relatifs à l'identité, la situation et les charges de famille du contribuable ;
- Les différents revenus de source française.

A défaut de cette formalité, les intéressés pourront être taxés d'office s'ils n'ont pas régularisé leur situation dans un délai de 30 jours à compter d'une mise en demeure.

### *Doit-on déclarer un représentant ?*

**L'article 164D du CGI** dispose que : *"Les personnes physiques exerçant des activités en France ou y possédant des biens, sans y avoir leur domicile fiscal, ainsi que les personnes mentionnées au 2 de l'article 4 B, peuvent être invitées, par le service des impôts,*

*à désigner dans un délai de quatre-vingt-dix jours à compter de la réception de cette demande, un représentant en France autorisé à recevoir les communications relatives à l'assiette, au recouvrement et au contentieux de l'impôt."*

Ce dernier offre la possibilité au service des impôts d'inviter toute personne physique possédant des biens en France sans y avoir son domicile fiscal, entre autres, à se faire représenter en France par un représentant qui sera autorisé à recevoir les communications relatives à l'assiette, au recouvrement et au contentieux de l'impôt. Pour cela, un délai de 90 jours est accordé.

A défaut de désignation d'un représentant, les personnes concernées pourront être taxées d'office à l'IR.

### **Impôt sur la fortune immobilière**

Les non-résidents fiscaux français sont imposables à l'IFI à raison des actifs immobiliers situés en France et des titres de société, à hauteur de la fraction représentative de ces mêmes actifs immobiliers (**article 964, 2° CGI**).

Toutefois, depuis le 1er janvier 2019, les non-résidents fiscaux français sont soumis à l'IFI uniquement pour leurs biens immobiliers situés en France et dont la valeur est supérieure à 1.300.000,00 euros.

La base d'imposition comprend :

- les droits et biens immobiliers ;
- les parts ou actions de sociétés ou organismes établis en France ou hors France, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou des droits immobiliers détenus par la société ou l'organisme.

En revanche, sont **exonérés** les biens professionnels, c'est-à-dire que ne seront pas imposables les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par une société, et qui servent à l'activité professionnelle de celle-ci.

Depuis le 1er janvier 2019, la déclaration de l'IFI s'effectue en même temps que la déclaration de revenus en ligne.