



CHAMBIÈRE
NOTAIRE + ASSOCIÉS

La location meublée d'un bien en France par des non-résidents, l'exemple de Hong Kong :

Vous envisagez d'acquérir un bien en France et vous résidez dans un pays étranger. Quelles seront les règles fiscales applicables sur ce bien ?

Est-il possible d'être imposé dans deux Etats ?

Quelles sont les possibilités en cas de location meublée de l'immeuble ?

Quels prélèvements sociaux peuvent s'appliquer ?

- **Les accords entre Etats permettant d'éviter une double imposition**

Lorsqu'une personne acquiert un bien en France, les revenus (loyers, plus-values...) tirés de ces biens peuvent donner lieu à une imposition. Afin d'éviter des doubles impositions (en France et à l'étranger) un certain nombre de conventions fiscales ont été conclues. Et ces conventions permettent de savoir dans quel Etat les biens immobiliers seront imposables. Il est donc nécessaire de consulter ces conventions pour connaître le droit applicable.

Si l'Etat étranger en question ne figure dans aucune convention, il faudra alors se reporter au droit interne de ce pays.

Prenons l'exemple de la Région administrative spéciale de Hong Kong:

Il existe un accord entre la France et Hong Kong datant du 21 octobre 2010 (loi n°2011-1283) qui est entré en vigueur en France le 1er décembre 2011 et dont le but est d'éviter les doubles impositions en matière d'impôts sur le revenu et sur la fortune.

Cet accord vise les personnes qui résident en France ou à Hong Kong, c'est-à-dire qui disposent d'un foyer d'habitation permanent dans l'une de ces parties contractantes.

Les revenus provenant de biens immobiliers ainsi que la fortune constituée par ces derniers sont imposables dans la partie contractante où ces biens sont situés (Articles 6 et 21 de l'accord). Ainsi si les clients ont un bien situé en France, ils seront imposables en France.

Ensuite, l'impôt qui sera payé en France pour un bien situé en France par une personne résident de Hong Kong ouvre droit à un crédit d'impôt dû à Hong Kong (sous réserve que le crédit d'impôt attribué n'excède pas le montant de l'impôt dû à Hong Kong).

Une fois les règles concernant le lieu d'imposition établies, la question de la location de l'immeuble peut se poser et notamment sur la qualité du loueur de locaux d'habitation meublés.

- **Quelle qualification pour la mise en location d'un logement meublé en France par un non-résident : loueur en meublé professionnel (LMP) ou loueur en meublé non professionnel (LMNP) ?**

Pour savoir s'il s'agit d'une location meublée professionnelle ou non professionnelle il faut se référer à l'article 155 IV du CGI qui donne deux critères pour que l'activité de location de locaux d'habitation meublés ou destinés à l'être soit exercée à titre professionnel (LMP).

Le premier critère prévoit que les recettes annuelles retirées de cette activité de location meublée par l'ensemble des membres du foyer doivent excéder 23 000€.

Le second critère prévoit que ces recettes doivent excéder les autres revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (traitements et salaires; bénéfices industriels et commerciaux; bénéfices agricoles; bénéfices non commerciaux; revenus des gérants et associés). Cela signifie que les recettes tirées de la location de biens meublés en France doivent excéder les autres revenus d'activité du foyer fiscal qui sont soumis à l'IR.

Des questions se sont posées concernant l'appréciation de ces deux critères pour des non-résidents.

Pour apprécier le critère du seuil de 23 000€, il faut tenir compte de l'ensemble des loyers acquis par le contribuable quel que soit le lieu de situation de l'immeuble affecté à la location meublée selon une réponse ministérielle (RM Philip n° 8881, JO AN du 31 mars 2003 p. 2481). Les contribuables non-résidents en France peuvent aussi se prévaloir de cette réponse ministérielle. Donc il y a la possibilité de prendre en compte pour apprécier ce seuil de 23 000€ par exemple des recettes tirées de la location meublées d'immeubles situés à Hong Kong, en Autriche, en France etc.

Pour apprécier le critère de la prépondérance des recettes retirées de l'activité de location, il faut tenir compte de l'ensemble des revenus des contribuables soumis à l'Impôt sur le revenu (IR) à condition que ces revenus soient imposables en France. Donc seuls les revenus imposables en France perçus par les non-résidents sont retenus pour apprécier ce critère. Ainsi, les revenus perçus par les non-résidents et qui sont imposables uniquement à l'étranger ne doivent pas être pris en compte pour apprécier la condition.

Par conséquent, il convient de vérifier si le bien situé en France permet de retirer des recettes (résultant de l'activité de location meublée) plus importantes que tous les autres revenus d'activités imposables en France (BIC autres que ceux tirés de la location meublée; BNC etc). Si c'est le cas, le critère est rempli et l'activité de location meublée est exercée à titre professionnel, donc LMP (à condition que le premier critère soit également rempli car ce sont des critères cumulatifs).

Dans le cas où l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel (LMNP).

Dans une décision du 8 février 2018, le Conseil constitutionnel a jugé contraire à la Constitution, pour la qualification de loueur en meublé professionnel, la condition tenant à l'obligation d'inscription d'un des membres du foyer fiscal au Registre du commerce et des sociétés (initialement prévue à l'article 151 septies du CGI). Le caractère professionnel de l'activité s'apprécie donc désormais au regard des deux seules conditions vues précédemment.

Il convient donc de connaître les caractéristiques particuliers de la location meublée professionnelle (LMP) et de la location meublée non professionnelle (LMNP).

- **Les règles applicables à l'activité de loueur en meublé professionnel (LMP)**

Les revenus de location meublée professionnelle (LMP) doivent être déclarés (en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur) soit à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des BIC, soit à l'impôt sur les sociétés (IS), soit en micro-entreprise (si le chiffre d'affaire HT est inférieur à 70 000€ pour les meublés non classés).

Il est possible de pratiquer un amortissement des locaux en fonction de la durée réelle de détention du bien.

Les déficits retirés de cette activité exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation de montant, ce qui est plus avantageux qu'en LMNP.

S'agissant des plus-values, en cas de revente les plus-values sont considérées comme des plus-values professionnelles. Elles bénéficient, à condition que l'activité soit exercée depuis au moins cinq ans, d'une exonération totale lorsque la moyenne des recettes tirées de la location au cours des 2 années civiles précédentes n'excède pas le seuil de 90 000 € HT. Et il existe une exonération partielle si ces recettes sont comprises entre 90 000 € HT et 126 000 € HT (art 151 septies du CGI).

Lorsqu'une plus-value s'applique, la plus-value nette à long terme de l'exercice est taxée au taux réduit de 12,8 % (Loi de finances pour 2018) et il y a les prélèvements sociaux au taux de 17,2%.

Depuis 2012, le loueur en meublé professionnel est soumis aux charges sociales professionnelles. Il est assujéti aux cotisations sociales lorsque les recettes annuelles tirées de son activité sont supérieures à 23 000€.

Les loueurs en meublé professionnels assujéttis aux cotisations de sécurité sociale sont soumis aux prélèvements sociaux perçus sur les revenus d'activité et sont ainsi assujéttis à la CSG au taux de 9,2 % ainsi qu'à la CRDS au taux de 0,5 %.

De plus les plus-values à court terme réalisées sont soumises aux cotisations sociales et cela alors même que ces plus-values sont exonérées d'impôts. Ainsi, le loueur en meublé professionnel peut être amené à payer de fortes cotisations.

- **Les règles applicables à l'activité de loueur en meublé non professionnel (LMNP)**

Dans la location meublée non professionnelle (LMNP), les bénéfices sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Il y a la possibilité de choisir entre le régime micro-BIC et le régime réel en fonction du montant des recettes locatives.

Plus simple dans sa mise en œuvre, la location meublée professionnelle recèle des avantages sur le plan fiscal et de faibles contraintes administratives.

Concernant les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel, ils ne peuvent s'imputer sur le revenu global (Article 156 du CGI). Ils sont reportables pendant 10 ans exclusivement sur les revenus provenant d'une location meublée non professionnelle.

Les plus-values réalisées par des loueurs en meublés non professionnels sont soumises au régime des plus-values des particuliers (Articles 150 U et 150 VH du CGI).

Les plus-values des loueurs non professionnels réalisées par des non-résidents personnes physiques résultant de la cession de biens immobiliers situés en France sont soumises au taux de prélèvement fixé à 19 % (article 244 bis A III bis du CGI). Elles sont majorées de 17,2% de prélèvements sociaux, soit une imposition globale de 36,2%, après application d'un abattement dégressif par année de détention. Il existe une exonération totale au bout de 22 ans de détention pour l'impôt sur le revenu, et au bout de 30 ans pour les prélèvements sociaux.

Néanmoins, depuis la loi de Financement de la sécurité sociale pour 2019 et en raison du principe européen d'unicité du régime de protection sociale, pour les revenus et plus-values immobilières, les non-résidents affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale dans l'Union européenne, dans l'EEE (Islande, Norvège, Liechtenstein) et en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS. Ces revenus demeurent soumis à un prélèvement de solidarité au taux de 7,5%.

Par conséquent, les personnes affiliées à un régime obligatoire de sécurité sociale autre que celui de la France ou de l'un de ces Etats (ci-dessus) restent soumis aux prélèvements sociaux au taux global de 17,2%. Ils ne bénéficient pas de la suppression de la CSG/CRDS.

- **La déduction des charges :**

Les loueurs en meublé professionnel et les loueurs en meublé non professionnel imposés d'après un régime réel peuvent, sous certaines conditions, déduire des loyers des locations meublées certaines charges effectivement supportées dans l'intérêt de l'activité. Les charges déductibles sont notamment la taxe foncière, les frais de gestion et d'assurance ou encore les frais d'entretien et de réparations.

Les règles juridiques et fiscales pour les non-résidents sont en constante évolution et diffèrent selon le lieu de résidence. Il est donc important de se renseigner sur tous les éléments pouvant avoir un impact sur l'acquisition d'un bien en France ainsi que les conséquences fiscales de cet achat.

