

PRÉPARER SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN FRANCE

AVANT L'ACQUISITION

QUELQUES QUESTIONS PRÉALABLES

- Type de bien : terrains, immeubles ou actions ?
- Usage : résidence principale ou secondaire ?
- Objectif : usage privé ou locatif ?
- Nature du bien : commercial ou résidentiel ?
- Horizon d'investissement : court ou long terme ?
- Financement : fonds propres ou endettement ?
- Comment préparer la transmission ?
- Quelle fiscalité applicable ?

La situation doit être analysée au regard de votre résidence fiscale, et des conventions fiscales internationales en vigueur et des objectifs recherchés. Chaque projet nécessite donc une analyse spécifique de la part de nos experts.

LORS DE L'ACQUISITION

Frais et taxes dus lors de l'acquisition



PENDANT LA DÉTENTION

Taxes locales

TAXE FONCIÈRE

Due par le propriétaire

TAXE D'HABITATION

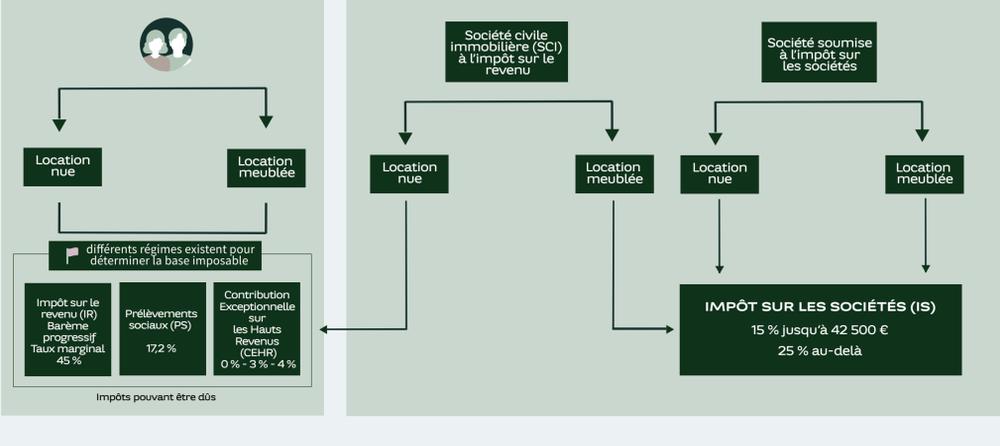
Due par la personne qui occupe le logement > uniquement sur les résidences secondaires

Impôts sur les revenus locatifs

L'imposition des revenus locatifs varie selon :

- le mode de détention (en direct ou au travers d'une société)
- le type de location (location nue ou meublée)

Les modes de détention



Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI)

Impôt qui concerne toutes les personnes physiques qui détiennent des biens immobiliers directement ou indirectement (par exemple, via des sociétés)

résident fiscal français

immeubles français et étrangers

résident français impatrié

immeubles français uniquement, pendant 5 ans Puis immobilier mondial

résident fiscal non français

immeubles français uniquement

BASE D'IMPOSITION

ACTIF NET = ACTIF - PASSIF (Valeur au 1er janvier)

Abattement de 30 % pour la résidence principale

Règles strictes de détermination du passif déductible

SEUIL DE DÉCLENCHEMENT DE L'IFI

ACTIF NET ≥ 1,3M €

TAUX DE L'IFI

BARÈME PROGRESSIF QUI VARIE DE 0 % A 1,5 % € AU-DELÀ DE 10M €

Possibilité de réduire l'IFI via des dons à certains organismes

TRANSMISSION DU BIEN

1) Cession du bien

La plus-value est-elle imposable ?

RÉSIDENCE PRINCIPALE

Plus-value exonérée

RÉSIDENCE SECONDAIRE OU BIEN LOCATIF

Plus-value imposable

Imposition de la plus-value

Détention en direct ou via une SCI à l'IR

Plus-value nette imposable = Prix de vente - Prix d'acquisition

- Frais d'acte
- Frais d'acquisition
- Frais liés aux travaux

Impôts dus :

IR = 19 %

PS = 17,2 %

- SURTAXE sur les plus-values importantes
- CEHR

Abattements à partir de 5 années de détention :

Exonération totale d'IR après 22 ans de détention

Exonération totale des PS après 30 ans de détention

Détention par une société à l'IS

Plus-value nette imposable = Prix de vente - Valeur nette comptable

IS = 15 % / 25 %

2) Transmission à titre gratuit (donation/succession)

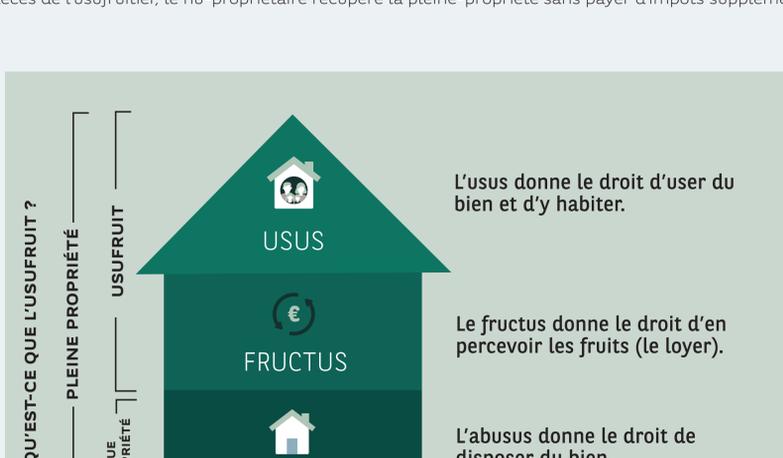
Quelques points importants

- Les droits sont dus sur la valeur vénale du bien immobilier transmis
- Les droits sont dus en fonction du lien familial :
 - En ligne directe : barème progressif avec un taux marginal de 45 %
 - Exonération de droits de succession entre époux
- Abattement de 100 000 € par enfant et par parent / 31 865 € par petit-enfant et par grand-parent

Transmission de la nue-propiété en se réservant l'usufruit

Quels avantages ?

- Diminution des droits car ils sont dus sur la valeur de la nue-propiété uniquement (laquelle dépend de l'âge de l'usufruitier)
- L'usufruitier conserve le droit de disposer du bien et de percevoir les revenus
- Au décès de l'usufruitier, le nu-propiétaire récupère la pleine-propiété sans payer d'impôts supplémentaires



EXEMPLE : Un parent donne à 63 ans la nue-propiété d'un bien immobilier de 2 M€. La valeur de la nue-propiété est estimée à 60 % de la valeur pleine propriété ; les droits ne seront alors dus que sur 1,2 M€

