

**FISCALITÉ/** Alors que la France durcit sa politique fiscale, la fiscalité immobilière et patrimoniale évolue pour les résidents monégasques ou étrangers qui possèdent une résidence secondaire en France. Les conseils du directeur général du cabinet Gordon S. Blair Law Offices, Gilbert Delacour et de ses experts en fiscalité et planification patrimoniale, Jérôme Brimaud et Alexis Madier.

# « De plus en plus de clients se tournent vers l'immobilier monégasque »

## La politique fiscale de la France se durcit pour les particuliers ?

**Gilbert Delacour :** Incontestablement. Il s'agit d'un mouvement initié sur la présidence et la législature précédente qui a alourdi la fiscalité des successions et donations dès 2011 et qui a modifié les droits d'enregistrement sur les titres des sociétés immobilières à compter de 2012. Un mouvement qui a aussi créé la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

## La situation s'est encore dégradée depuis l'an dernier ?

**Gilbert Delacour :** Oui. Avec l'été dernier le retour sur la réforme votée en 2011, dite « réforme Sarkozy », qui avait allégé l'impôt de solidarité sur la fortune (ISF). Il y a eu un nouveau durcissement des droits sur les donations et successions. Avec l'applica-

tion des contributions sociales aux non-résidents loueurs ou vendeurs d'immeubles en France. Mais aussi un allongement des conditions de durée de détention pour l'exonération des plus-values sur les ventes d'immeubles.

## D'autres changements en 2012 ?

**Gilbert Delacour :** Il y a aussi eu la création d'une taxe additionnelle sur certaines plus-values immobilières applicable à partir de 2013. En revanche, la réforme plus générale du régime d'imposition des plus-values immobilières ne prendra pas effet, suite à son invalidation par le Conseil Constitutionnel.

## Pourquoi ce durcissement de politique fiscale ?

**Jérôme Brimaud :** Il s'agit avant tout de contraintes budgétaires. La chute de

certaines recettes fiscales de l'Etat liée au ralentissement de l'économie depuis 2009 ainsi que l'objectif de réduction des déficits publics ont conduit les autorités françaises à augmenter la pression sur les contribuables.

## Notamment ceux qui habitent hors de France ?

**Jérôme Brimaud :** Oui. D'ailleurs, il faut reconnaître qu'il est facile de frapper des étrangers fortunés, parfois accusés de participer à la spéculation immobilière sur la Côte d'Azur. Des étrangers qui ne peuvent que subir une politique qu'il n'ont pas la possibilité de réprover par les urnes car ils ne votent bien sûr pas en France.

## Les coûts fiscaux à payer pour acheter un bien immobilier en France ?

**Jérôme Brimaud :** L'acquisition d'un immeuble en France est frappée d'un droit d'enregistrement de 5 % du prix de la transaction payé par l'acquéreur. Ce droit est dû en cas d'acquisition directe d'une propriété ou en cas d'achat des parts de la société, généralement une société civile immobilière (SCI), qui en est la propriétaire. Il faut rappeler que, depuis 2010, le droit d'enregistrement est aussi applicable si les

**« Il est facile de frapper des étrangers fortunés, parfois accusés de participer à la spéculation immobilière sur la Côte d'Azur. [...] une politique qu'il n'ont pas la possibilité de réprover par les urnes car ils ne votent bien sûr pas en France »**



titres en question sont ceux d'une société étrangère, comme une société civile particulière (SCP) monégasque par exemple.

## Acheter les titres de la société détenant la propriété, c'est mieux d'un point de vue fiscal ?

**Jérôme Brimaud :** Oui, et à un double niveau. D'abord, dans le cas de l'achat de la propriété, il faut ajouter au droit de 5 % des droits additionnels (0,19 %) et les honoraires du notaire. Ce qui porte le taux effectif des frais d'acquisition à environ 7 %.

## Et ensuite ?

**Jérôme Brimaud :** Ensuite, dans le cas de l'achat des titres, le prix de la transaction, sur lequel est calculé le droit d'enregistrement, est basé sur celui du bien. Mais il est normalement réduit du montant des éventuels dettes de la société. Et notamment des dettes correspondant aux prêts effectués par les associés cédants (comptes courants) pour l'acquisition du bien, son entretien ou le paiement des charges courantes. Ce qui permet de réduire le coût fiscal d'achat à due concurrence. Mais il faut savoir aussi que la cession à l'acheteur de la créance des associés vendeurs sur la société, parallèlement à la vente des titres, n'est pas soumise au droit de 5 %.

## En quoi la situation des acheteurs a changé ?

**Jérôme Brimaud :** Depuis 2012, pour déterminer le montant du droit d'enregistrement, on tient compte de la valeur du bien immobilier. Mais après déduction uniquement du passif lié à l'acquisition de ce bien. Bien entendu, on attend les précisions de l'administration fiscale française s'agissant des contours de cette notion.

## Pourquoi ?

**Jérôme Brimaud :** Parce qu'il reste des zones d'ombre. Notamment sur les sommes apportées par les associés pour financer l'agrandissement ou les grosses réparations en

particulier. Une chose est sûre, cela met fin à la tentation d'optimisation fiscale consistant à mettre en place avant la vente dans la SCI des prêts d'associés vendeurs, ou d'augmenter artificiellement ceux existants, pour faire baisser le droit d'enregistrement.

## Qui sont les propriétaires immobiliers concernés par l'ISF en France ?



Jérôme Brimaud.

**« Lorsque le propriétaire non-résident ne loue pas sa résidence secondaire, il est en principe imposé sur la base d'un revenu locatif théorique [...] Donc loué ou pas, le bien est imposé »**

**Alexis Madier :** Il faut savoir que le seuil d'imposition est fixé à 1,3 million d'euros. Un seuil introduit par la réforme Sarkozy de 2011 et maintenu par le nouveau gouvernement. Par conséquent, un résident monégasque qui possède des biens immobiliers en France, directement ou via une société immobilière, devra payer l'ISF si son patrimoine français taxable, immobilier et mobilier, excède ce montant.

## Qu'est-ce qui est vraiment comptabilisé ?

**Alexis Madier :** Attention, c'est la valeur nette des biens qui importe, déduction faite des dettes qui s'y rattachent. Ainsi, dans l'hypothèse où l'acquisition d'un bien, même d'un montant supérieur à 1,3 millions d'euros, a été financée en totalité par emprunt bancaire, le propriétaire échappera à l'ISF. Pour rappel, les Français de Monaco installés après 1989 sont redevables de l'ISF en France sur la totalité de leurs actifs mondiaux.

## La création d'une SCI est avantageuse pour les résidents étrangers ?

**Alexis Madier :** Depuis 2012, la donne a changé. Jusqu'à l'année dernière, l'utilisation d'une SCI permettait d'échapper à l'ISF grâce à la combinaison de deux avantages.

## Lesquels ?

**Alexis Madier :** D'une part, la possibilité de réduire à un montant symbolique la valeur imposable des titres passibles de l'ISF en apportant à la société les fonds nécessaires à l'achat par un prêt d'associé plutôt qu'en capital, limité à un montant non significatif. D'autre part, l'exonération de la créance de l'associé sur la société correspondant au prêt en question.

## C'est toujours valable aujourd'hui ?

**Alexis Madier :** Si ce second avantage demeure, le premier a en revanche été supprimé. Puisque la dette correspondant au prêt d'associé n'est désormais plus déductible pour évaluer les titres de la SCI sur lesquels l'associé est soumis à l'ISF. Si l'on s'en tient là, la valeur fiscale des titres reflète directement la valeur du bien. Et c'est sur cette valeur que les associés de la SCI sont maintenant imposables à l'ISF.

## Comment éviter ça ?

**Alexis Madier :** Le recours à un refinancement bancaire peut être une solution. Ce refinancement consiste à ce que la SCI

emprunte auprès d'une banque pour rembourser le prêt qui lui a été fait par ses associés. La dette vis-à-vis de la banque sera alors déductible de la valeur des parts de la SCI. Ce qui réduira d'autant la base taxable à l'ISF. Mais cette solution n'est envisageable qu'à la condition que les coûts du financement bancaire, notamment les frais d'hypothèque et les intérêts d'emprunt, n'excèdent pas sur la durée l'économie d'ISF qui en résulte.

### C'est vraiment sans danger ?

**Jérôme Brimaud :** Pas tout à fait. Car pour le moment, l'administration fiscale ne s'est pas formellement prononcée sur le sujet. Mais on peut envisager qu'en cas de contrôle, elle remette en cause le bien-fondé du refinancement en le considérant comme « abusif » dès lors qu'elle estimerait qu'il n'aurait été motivé que par l'objectif d'éviter l'ISF.

### Les conséquences ?

**Jérôme Brimaud :** Dans ce scénario, la dette bancaire au niveau de la SCI ne serait pas prise en compte pour évaluer les titres. Et l'ISF serait donc calculé sur la valeur du bien. De plus, une pénalité de 80 %, ainsi que des intérêts de retard pourraient aussi être mis à la charge des propriétaires. Bref, la solidité du schéma dépendra donc des circonstances propres à chaque cas.

### Face au fisc français, quelle est la bonne stratégie ?

**Gilbert Delacour :** Il faut être en mesure de faire ressortir l'économie globale de l'opération. Il faut donc arriver à démontrer qu'elle s'inscrit dans l'optique d'une restructuration globale du patrimoine d'une personne. Et que l'objectif premier est financier et non pas fiscal. De manière générale, les schémas les plus sécurisés sont ceux dans lesquels la fiscalité n'est qu'un moyen d'optimiser un montage. La fiscalité ne doit pas être la clé de voûte du projet.

### Au-delà des aspects fiscaux, la SCI est encore avantageuse ?

**Jérôme Brimaud :** Absolument. Parce qu'elle garde son rôle d'outil d'organisation et de transmission patrimoniale. De plus, elle offre au propriétaire du bien une certaine souplesse. Ce qui lui permet parfois d'éviter certaines contraintes du droit français qui normalement s'appliqueraient à sa propriété française. Par exemple à l'occasion d'une donation ou de sa succession. Comme les



**« Nos clients les plus fortunés redoutent l'insécurité en matière juridique et fiscale en France. Parce qu'ils craignent que les schémas qu'ils mettent en place soient remis en cause »**

règles de dévolution successorale, notamment la réserve héréditaire.

### Il vaut mieux créer une SCI monégasque ou une SCI française ?

**Alexis Madier :** D'un point de vue fiscal, cela ne fait plus aucune différence. Mais la SCI monégasque apporte plus de confidentialité.

### Pourquoi ?

**Alexis Madier :** Parce qu'il n'existe pas de registre public pour ces SCI. Alors que pour les SCI françaises, il suffit de consulter des sites comme Societe.com pour avoir un certain nombre d'informations. Notamment l'identité des associés de cette SCI, leur adresse. A Monaco, le grand public ne peut obtenir que le nom de la SCI, l'adresse de son siège et son numéro d'enregistrement qui figure dans le répertoire des sociétés civiles, auprès de la direction de l'expansion économique.

### Et pour l'impôt sur les revenus immobiliers ?

**Alexis Madier :** Il faut rappeler que les revenus fonciers tirés par un résident fiscal étranger de la mise en location de son bien situé en France, détenu directement ou via une SCI française ou monégasque, est soumis à l'impôt sur le revenu français.

### Selon quel barème ?

**Alexis Madier :** Un barème progressif, avec un taux marginal porté à 45 % par la loi de finances pour 2013. Mais il faut préciser que, dans ce cas de figure, un résident monégasque est imposé à un taux minimum de 20 %.

### Des nouveautés depuis l'été dernier ?

**Alexis Madier :** La grande nouveauté votée l'été dernier, c'est de soumettre aux contributions sociales, avec un taux global de 15,5 %, les revenus immobiliers réalisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 par les non-résidents. Du coup, pour les résidents monégasques, on arrive désormais à 35,5 % minimum d'imposition sur les loyers nets.

### Et si on ne loue pas sa résidence secondaire française ?

**Alexis Madier :** Lorsque le propriétaire non-résident ne loue pas sa résidence secondaire, il est en principe imposé sur la base d'un revenu locatif théorique égal à trois fois la valeur locative annuelle du bien. Et ce, même si aucune recette locative n'est encaissée. Donc loué ou pas, le bien est imposé.

## Comment éviter de payer cet impôt ?

**Alexis Madier :** Il faut normalement être résident d'un Etat qui a signé avec la France une convention fiscale contenant une clause dite de « non discrimination. » Ainsi, les étrangers résidents en principauté ne sont normalement pas protégés. Toutefois, à partir d'une jurisprudence qui s'est développée en leur faveur, ils peuvent bénéficier de la convention liant la France avec l'Etat dont ils sont des ressortissants.

## Sous quelle condition ?

**Alexis Madier :** Il faut que cette convention protège aussi les nationaux de l'Etat en question, indépendamment du lieu de leur domicile fiscal. Sur cette base, les Belges, les Italiens et les Russes résidents à Monaco sont exonérés. Alors que les Australiens ne le sont pas, par exemple.

## Les Français résidents en principauté ou les Monégasques profitent d'un traitement particulier ?

**Alexis Madier :** Oui. Ils peuvent s'appuyer sur la convention fiscale franco-monégasque de 1963 qui prévoit une exonération pour une habitation en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

## On est taxé comment si on vend un bien immobilier situé en France ?

**Jérôme Brimaud :** La plus-value réalisée par un propriétaire non-résident sur la vente de son bien français est imposable en France, sous réserve des dispositifs d'exonération spécifiques. Cela est vrai qu'il s'agisse de la vente directe du bien par son propriétaire ou de la vente par une SCI française ou monégasque qui le détient. Ou encore de la vente des titres de cette SCI par ses associés.

## Vous avez des chiffres ?

**Jérôme Brimaud :** La plus-value nette imposable, déterminée après un abattement qui varie en fonction de la durée de détention du bien ou des titres selon le cas, est taxée à un taux fixe qui dépend de la résidence fiscale du vendeur ou des associés de la SCI : 19 % pour les personnes domici-

liées dans l'Union Européenne (UE) ou en Suisse, ou même dans l'Espace Economique Européen (EEE). Contre 33,33 % pour les autres. Comme par exemple les résidents monégasques. Sachant que la taxe grimpe à 75 % pour celles domiciliées dans un Etat ou un territoire dit « non coopératif » fiscalement parlant. Une liste limitée à 8 pays en 2012.

## La situation des vendeurs a changé ?

**Jérôme Brimaud :** Oui. Jusqu'en 2012, au bout de 15 ans de détention d'un bien immobilier, le vendeur était exonéré lorsqu'il revendait sa résidence secondaire. Mais avec la loi de finance rectificative 2011, le mécanisme de l'abattement pour durée de détention a été revu.

**« En achetant un bien immobilier à Monaco, nos clients les plus riches préfèrent payer un ticket d'entrée plus élevé pour s'assurer ensuite d'une fiscalité beaucoup plus douce »**

## C'est-à-dire ?

**Jérôme Brimaud :** Pour les ventes conclues depuis le 1<sup>er</sup> février 2012 il faut maintenant afficher 30 ans de détention pour une exonération totale. Alors qu'après 15 ans, la plus-value n'est plus amputée que de 10 %. Du coup, beaucoup de ventes ont été bouclées fin 2011-début 2012 pour profiter de l'ancien système.

## Les conséquences ?

**Jérôme Brimaud :** Depuis, le marché immobilier s'est sensiblement ralenti. De plus, la réforme de l'été 2012 n'a rien arrangé. Car les revenus locatifs et les plus-values immobilières des non-résidents sont passibles depuis 2013 des contributions sociales, à hauteur de 15,5 %. Ce qui a porté le taux d'imposition avant la prise en compte de

l'effet de l'abattement pour durée de détention à 34,5 % pour un vendeur résident de l'UE. Et à 48,83 % s'il réside à Monaco ou hors de l'UE. A noter aussi la surtaxe introduite en fin d'année en cas de plus-value imposable supérieure à 50 000 euros réalisée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et dont le taux varie de 1 à 6 %.

## Et en cas de donation ou de succession sur un bien immobilier français ?

**Alexis Madier :** Là encore, en application du droit interne français, que le donateur ou défunt soit propriétaire du bien en direct ou bien à travers une SCI, ce bien sera assujéti aux droits de mutation en France. Les bénéficiaires devront donc payer, selon le cas, des droits de donation ou de succession sur la valeur de ce bien ou sur la valeur des titres de la SCI qui détient ce bien en France.

## Les taux sont élevés ?

**Alexis Madier :** Les taux des droits varient selon qu'il s'agit d'une transmission d'un parent à un enfant ou d'une transmission entre époux. Mais ces taux ont augmenté depuis l'été 2011. De plus, avec la réforme de l'été dernier, les abattements sur le montant de la transmission imposable ont été réduits et ne sont désormais applicables que tous les 10 ans, contre 6 ans auparavant.

## Aucune solution pour échapper aux droits de mutation français ?

**Alexis Madier :** Les résidents étrangers pouvant revendiquer le bénéfice d'une convention fiscale privant la France du droit d'imposer les donations ou successions sur des biens immobiliers situés en France ou des parts de société détenant de tels biens, sont rares.

## Des exemples tout de même ?

**Alexis Madier :** On peut citer le cas de la convention franco-suisse. Dans sa version actuellement en vigueur, cette convention exonère les héritiers et légataires des droits de succession français en cas d'héritage d'un résident suisse portant notamment sur des titres de SCI. Mais cette convention est en cours de renégociation entre la France



## « [Pour un Français, vivre à Monaco] devient très intéressant dans la perspective d'une transmission patrimoniale, en cas de succession sur un patrimoine mobilier ou des parts de SCI »

et la Suisse. Et il est très probable que cet avantage disparaisse prochainement, avec la nouvelle version qui pourrait être signée dès cette année.

### Les Français résidents de Monaco ou les Monégasques ont droit à un traitement particulier ?

**Alexis Madier :** Oui. Les Français et les Monégasques qui résident en principauté peuvent s'appuyer sur une convention sur les successions de 1950. Une convention qui prévoit l'imposition en France des biens immobiliers détenus directement par le défunt ou des parts de société immobilière de copropriété transparente. En revanche, les parts de SCI sont taxables exclusivement à Monaco, où il n'y a pas de droits de succession entre parents et enfants.

### Ça pourrait changer ?

**Alexis Madier :** Une récente décision de la Cour de cassation semble assimiler les parts de SCI aux parts de société immobilière de copropriété transparente, avec les conséquences fiscales pénalisantes qui s'y attachent. Reste à voir si la cour d'appel vers qui l'affaire a été renvoyée va ou non confirmer l'interprétation de la Cour de cassation.

### D'autres solutions ?

**Alexis Madier :** Certains étrangers qui résident à Monaco revendiquent l'application de la convention franco-monégasque sur les droits de succession. Mais il faut vérifier si la convention signée entre le pays dont le résident monégasque est un ressortissant et la France contient une clause de non

discrimination qui le protège. Si c'est le cas, il peut alors réclamer l'application de la convention franco-monégasque.

### Les conséquences de l'augmentation de la fiscalité en France ?

**Gilbert Delacour :** Depuis quelques années, de plus en plus de clients se tournent vers l'immobilier monégasque. Notamment des personnes originaires d'Europe de l'Est ou de Russie qui sont déjà propriétaires en France. Echaudés par la façon dont ils sont traités fiscalement par la France, ils se replient sur la principauté pour protéger la valeur de leurs actifs, en profitant d'un niveau d'imposition faible ou nul. Nous avons pu constater que nos clients les plus fortunés redoutent l'insécurité en matière juridique et fiscale en France.

### Pourquoi ?

**Gilbert Delacour :** Parce qu'ils craignent que les schémas qu'ils mettent en place soient remis en cause. Ce qui remet aussi en cause toute l'économie d'un projet. Du coup, en achetant un bien immobilier à Monaco, ils préfèrent payer un ticket d'entrée plus élevé pour s'assurer ensuite d'une fiscalité beaucoup plus douce. Que ce soit pendant la période où on possède un appartement ou au moment de vendre ce bien.

### C'est fiscalement intéressant d'être Français et de vivre à Monaco ?

**Jérôme Brimaud :** Vivre à Monaco n'est pas d'un grand intérêt pour les Français. En termes d'impôt sur le revenu, à part quelques privilégiés, la convention de 1963 prévoit que les Français installés à Monaco sont imposés comme des résidents français. En revanche, cela devient très intéressant dans la perspective d'une transmission patrimoniale, en cas de succession sur un patrimoine mobilier ou des parts de SCI.

### Il y a des conditions à remplir ?

**Jérôme Brimaud :** Oui. Il faut avoir au moins 5 ans de résidence en principauté pour pouvoir réclamer l'application de la convention franco-monégasque. Donc il faut anticiper un peu son transfert de résidence.

PROPOS RECUEILLIS PAR RAPHAËL BRUN