

# l'Observateur

2,50 €

## de monaco

| **HORIZONMONACO** ET MAINTENANT ? | **LAURENT NOUVION** « J'EN LACHERAIS PAS » |  
| **SANTÉ** L'ORGASME AU FEMININ | **CULTURE** TOUT L'ART DU CINÉMA : LE PROGRAMME |

**IN ENGLISH**

**SPECIAL  
PROPERTY**

**PRICE PER M2,  
DISTRICT  
BY DISTRICT**



**IMMOBILIER**

# LE PRIX DU M2

**SALON DE LA GASTRONOMIE**  
**20 ans de délices du 27 au 30 novembre**

Numéro 147 - Novembre 2015 - [www.observateurdemonaco.mc](http://www.observateurdemonaco.mc)



3 782824 002503 01470

**EXPERTISE/ACCORDING TO ALEXIS MADIER, MANAGER OF GORDON BLAIR, MONACO STILL CONVEYS THE IMAGE OF A SAFE IN WHICH TO DEPOSIT YOUR MONEY BY BUYING AN ASSET THAT IS UNLIKELY TO LOSE VALUE.**

## “The market is more wait-and-see”

### **How would you describe the Monegasque market this year?**

As a legal and tax advisor, I find the market is more wait-and-see than in the past two years. The Russian and former USSR customers seem more in the background. These very wealthy customers have lost a lot of money on the financial markets and suffered from depreciation of the rouble and the so-called 'de-offshorisation' legislation that the Duma passed in winter 2014. The government encourages customers to repatriate their assets to Russia and new tax return requirements have emerged when Russian tax residents own more than 10% of a property located abroad. For all that, Monaco's traditional customers are once again the Italians, English, Scandinavians and even the Swiss.

France, whether on the Riviera or in the exclusive ski resorts, particularly due to the tax cost associated with these investments - ISF and capital gains tax on resale. I would add that the French tax authorities have shown a certain hostility to them, until recently.

### **What sort of hostility?**

There is ISF, local taxes, capital gains tax (recently cut to 19%) and even social security contributions (15.5%). It was logical that this customer base - often Russian - that already owned second homes, would look to Monaco to protect their assets! Especially as property in Monaco is less subject to fluctuations than in France. The price per m2 is certainly higher in Monaco but the customer is sure to resell their

the profession of estate agent in Monaco. This can be seen in the Official Journal of Monaco every week.

### **Why is that?**

Apart from the new-build projects, the stock is ageing. There are some opportunities to take advantage of with run-down apartments in the old segment. Estate agents buy with favourable tax treatment, paying reduced registration fees and undertaking to resell the property within 4 years from renovation. This market had been closed as there was abuse and the off-market was favoured with word of mouth.

## “The price per m2 is certainly higher in Monaco but the customer is sure to resell their investment, whereas the Riviera villas tend to stay in stock at the agencies”

### **Given the international and fiscal environment, is it the right time to invest in property in Monaco?**

For fortunes originating in the eastern countries, Monaco conveys the image of a safe in which to deposit your money by buying an asset that is unlikely to lose value. The only entry cost for the investment lies in ownership transfer taxes and notary fees. There is no taxation on ownership, rental, resale, or transfers in general, unless you buy targeting an offshore entity. So Monaco is perceived as a tax haven. Especially as many have had their fingers burnt with their property investments in

investment, whereas the Riviera villas tend to stay in stock for a long time at the agencies. Though the French market has improved since early 2015. The Riviera market is recovering as taxation has been reduced and owners have had to make efforts on prices.

### **Are there other trends in 2015?**

It is significant that the economic expansion directorate has reopened the profession of estate agent since the beginning of the year. For around six months now, the Monegasque authorities have once again been issuing permits to carry out

### **Do you fear a speculative bubble likely to burst?**

Certainly, once the profession of estate agent - which is speculative by nature - is reopened, there is a risk that a situation will be created artificially. At the same time the Monegasque market is so very reserved for an elite, that by nature the real potential buyers in Monaco can afford to buy. We will have to check the number of purchases in 2015.

### **Is it better to invest in one's own name or through a trust or an SCI?**

The magic word is transparency today. For a future resident, it is better



to buy in one's own name or through a Monegasque civil company. Then there are successional devolution rules that need to be known and adapted to the investor's particular circumstances.

#### **What are they?**

If these Monegasque residents buy in their own name and live in Monaco until their death, the inheritance will be launched in Monaco. Anglo-Saxons are used to leaving their assets to whom they wish without being subject to reserved portion of estate rules. The only way they can escape the

law on property location is to go through Law 214, passed in 1936 – thus citizens of Common Law countries (English, Australians etc.) can make provision for a testamentary trust to import their national law.

The future deceased is free to include the assets they wish in the trust, including property located outside Monaco. This allows them to favour, for example, a third person not initially destined to inherit (editor's note: mistress or secret child). The use of Law 214 has a cost as it involves the appointment of a corporate trustee, which is usually a fiduciary (CSP), as well as a tax of up to 1.7% of the value of the property held in trust.

The bill on private international law, which is still awaiting adoption by the Conseil National, generalises this principle and thus transposes the European inheritance regulations, enabling one's national law to be chosen.

The future deceased is free to include the assets they wish in the trust, including property located outside Monaco. This allows them to favour, for example, a third person not initially destined to inherit (editor's note: mistress or secret child). The use of Law 214 has a cost as it involves the appointment of a corporate trustee, which is usually a fiduciary (CSP), as well as a tax of up to 1.7% of the value of the property held in trust.

#### **What is the benefit of a Monegasque civil company for French property investors?**

For French property investors, a Monegasque civil company is of significant benefit. On the one hand it gives investors the utmost privacy, as there is no public register of Monegasque law SCIs. Furthermore, the Court of Cassation confirmed this on 2 October – there is even an incentive for the establishment of Monegasque SCIs for French citizens or foreigners who are moving to Monaco, as the letter of the 1950 Franco-Monegasque Convention on inheritance tax applies. This means that holdings of Monegasque SCIs for which over 50% of the assets consist of property located in France are considered intangible personal property rather than real property. In other words, holdings of a Monegasque SCI are not subject to French tax if the shareholder has lived in Monaco for over 5 years at the date of their death. The shield formed by a Monegasque SCI has considerable fiscal leverage.

#### **In your opinion, what is the impact of the transfer tax reform today?**

Firstly it is a good deal for the state coffers. Transfers of holdings of foreign companies were not taxed in Monaco and thus escaped ownership transfer taxes. All non-transparent companies – whether Monegasque law public limited companies or foreign companies, based in Jersey for example, which were widely used by prospective buyers of property in Monaco - must appoint an approved representative registered on a list maintained by the tax authorities. They are obliged to file an annual return to notify a change (or otherwise) of beneficial owner and in that case to pay a 4.5% tax. This is a general trend. All jurisdictions are under OECD pressure and wish to maintain a serious reputation. Now the beneficial owners of Panama law companies will also have to deposit their unit holder units with an approved custodian or convert them to registered shares. The deadline has been set as 1 January 2016.

INTERVIEW BY MILENA RADOMAN

**EXPERTISE/POUR ALEXIS MADIER, DIRECTEUR DE GORDON BLAIR, MONACO VÉHICULE**  
TOUJOURS L'IMAGE D'UN COFFRE-FORT OÙ L'ON DÉPOSE SON ARGENT EN ACHETANT UN ACTIF  
QUI NE PERDRA VRAISEMBLABLEMENT PAS DE VALEUR.

# « Le marché est plus attentiste »

## Comment qualifiez vous le marché monégasque cette année ?

En tant que conseil juridique et fiscal, je trouve le marché plus attentiste que les deux années précédentes. La clientèle russe et d'ex-URSS semble davantage en retrait. Cette clientèle très fortunée a perdu beaucoup d'argent sur les marchés financiers et a souffert de la dépréciation du rouble et de la législation dite « déoffshorisation » votée par la Douma à l'hiver 2014. Le pouvoir incite les clients à rapatrier leurs actifs en Russie et de nouvelles obligations déclaratives ont vu le jour au niveau fiscal à partir du moment où les résidents fiscaux russes détiennent plus de 10 % d'une structure située à l'étranger. Pour autant, on retrouve la clientèle plus traditionnelle de Monaco représentée par les Italiens, les Anglais, les Nordiques ou même les Suisses.

## Au vu du contexte international et fiscal, est-ce le bon moment pour investir dans l'immobilier à Monaco ?

Pour les fortunes issues des pays de l'est, Monaco véhicule l'image d'un coffre-fort où l'on dépose son argent en achetant un actif qui ne perdra vraisemblablement pas de valeur. Le seul coût de l'investissement à l'entrée réside dans les droits de mutation et les frais de notaire. Il n'existe aucune fiscalité sur la détention, la location, la revente, la transmission en général. Sauf si on achète via une entité offshore. Monaco est donc perçu comme un havre de paix fiscale. D'autant que beaucoup d'entre eux ont été échaudés par leurs investissements immobiliers en France, que ce soit sur la Côte d'azur ou dans les stations de sports d'hiver huppées, notamment à cause du coût fiscal associé à ces investissements : ISF et impôt sur la plus-

value en cas de revente. J'ajouterais que l'administration fiscale française a, jusqu'à récemment, fait preuve d'une certaine agressivité à leur égard.

## Quelle agressivité ?

Il y a l'ISF, les impôts locaux, l'impôt sur les plus-values (tombé récemment à 19 %) ou encore les prélèvements sociaux (15,5 %). Il était logique que cette clientèle, souvent russe, déjà propriétaire de résidences secondaires, se soit tournée vers Monaco pour protéger ses actifs ! D'autant que l'immobilier monégasque est moins soumis aux fluctuations qu'en France... Le prix du m<sup>2</sup> y est certes plus élevé mais le client est sûr de revendre son investissement, alors que les villas de la Côte d'Azur ont eu tendance à rester en stock pendant une longue durée dans les agences... Même s'il y a du mieux sur le marché français depuis le début de l'année 2015. Le marché azuréen reprend car la fiscalité a été allégée et les propriétaires ont dû consentir des efforts sur les prix.

**« En dehors des programmes neufs, le parc est vieillissant. Il y a des occasions à saisir sur des appartements décrépis du secteur ancien. »**

## Autre tendance en 2015 ?

Il est notable depuis le début de l'année que la direction de l'expansion économique a rouvert la profession de marchand de biens. Depuis environ six mois, les autorités monégasques délivrent à nouveau des autorisations d'exercer en principauté cette profession. On le constate toutes les semaines dans le Journal officiel de Monaco.

## Pourquoi ?

En dehors des programmes neufs, le parc est vieillissant. Il y a des occasions à saisir sur des appartements décrépis du secteur ancien. Les marchands de biens achètent en régime fiscal de faveur en payant des droits d'enregistrement allégés et s'engagent à revendre le bien dans les 4 ans après rénovation. Ce marché avait été fermé car il y avait eu des abus et avait favorisé le off market, avec le bouche à oreille.

## Craignez-vous une bulle spéculative qui risque d'exploser ?

C'est sûr qu'à partir du moment où l'on ouvre la profession de marchand de bien qui est par nature spéculative, il y a un risque de créer artificiellement une situation. En même temps, le marché monégasque est tellement réservé à une élite que, par nature, les vrais candidats à l'acquisition à

Monaco ont les moyens d'acheter. Il faudra examiner le nombre d'acquisitions en 2015.

## Vaut-il mieux investir en nom propre ou par un trust ou une SCI ?

Le maître-mot aujourd'hui, c'est la transparence. Pour un futur résident, il est préfé-





nable d'acheter en nom propre ou via une société civile monégasque. Après, il y a des règles en termes de dévolution successorale qu'il faut connaître et adapter à la situation personnelle de l'investisseur.

### **Lesquelles ?**

Si ces résidents monégasques achètent en nom propre, et résident à Monaco jusqu'à leur décès, la succession s'ouvrira à Monaco. Or les Anglo-saxons sont habitués à transmettre leurs actifs à qui ils souhaitent sans être soumis à des règles de réserve héréditaire. La seule solution qu'ils aient d'échapper à la loi de situation du bien est de passer par la loi 214, adoptée en 1936 : les citoyens de pays de common law (Anglais, Australiens, etc) peuvent ainsi adopter un trust testamentaire pour importer leur loi nationale. Le futur défunt est libre d'intégrer les actifs qu'il souhaite dans le trust, y compris les biens situés hors Monaco. Ce qui permet, par exemple, de favoriser une tierce personne, qui n'a pas vocation première à hériter (maîtresse ou enfant caché, N.D.L.R.). L'utilisation de la loi 214 a un coût puisqu'elle implique la désignation d'un corporate trustee, qui est le plus souvent une fiduciaire (CSP), ainsi qu'un droit allant jusqu'à 1,7 % de la valeur des biens mis en trust. Le projet de loi sur le droit international privé, dont on attend toujours l'adoption par le conseil national, généralise ce principe et transpose ainsi le règlement européen sur les successions permettant de choisir sa loi nationale.

**Quel est l'intérêt de la société civile monégasque pour les investisseurs immobiliers français ?**

Pour les investisseurs immobiliers français, la société civile monégasque présente un intérêt de taille. D'une part, elle apporte un maximum de confidentialité à un investisseur car il n'y a pas de registre public des SCI de droit monégasque. D'autre part, la cour de cassation l'a confirmé le 2 octobre dernier : il y a même une prime à la constitution de SCI monégasques pour les Français ou étrangers venant s'installer à Monaco car la lettre de la convention franco-monégasque de 1950 portant sur les droits de succession s'applique. Ce qui signifie que les parts de SC monégasques dont plus de 50 % des actifs sont constitués d'immeubles situés en France doivent être regardés comme des biens meubles incorporels et non comme des immeubles. Autrement dit, les parts de SC monégasque ne sont pas soumises à l'impôt français si leur détenteur a résidé depuis plus de 5 ans à Monaco au jour de son décès. L'écran formé par la SCI monégasque a un effet de levier fiscal considérable.

### **Quel est selon vous l'impact de la réforme des droits de mutation aujourd'hui ?**

C'est d'abord une bonne affaire pour les caisses de l'Etat. Les cessions de parts de sociétés étrangères n'étaient pas taxées à Monaco, et échappaient donc aux droits de mutation. Toute société opaque — qu'il s'agisse de sociétés anonymes de droit monégasque ou de sociétés étrangères, de Jersey par exemple, qui étaient très utilisées par les candidats à l'achat d'un bien immobilier à Monaco —, doit désigner un mandataire agréé inscrit sur une liste tenue par les fiscaux. Elle est astreinte à une déclaration annuelle pour notifier un changement (ou pas) de bénéficiaire économique et dans ce cas, verser un droit de 4,5 %. Ce mouvement est général. Sous la pression de l'OCDE, toutes les juridictions veulent garder une réputation de sérieux. Désormais, les bénéficiaires économiques de sociétés de droit du Panama vont aussi devoir déposer les parts au porteur chez un dépositaire agréé ou convertir en parts nominatives. Le deadline est pour le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

\_PROPOS RECUEILLIS PAR MILENA RADOMAN