

# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE FRANÇAISE POUR LES NON-RÉSIDENTS

Comment sécuriser vos schémas internationaux de détention

**Maryse Naudin,**

Associée, Tirard, Naudin, Paris

**Pierre Sappey,**

Avocat, Ellis société d'avocats,  
Paris

**Amandine Allix-Cieutat,**

Avocat Associé, Vaslin Associés,  
Paris

**Patrice Lefèvre-Péaron,**

Associé, Jeantet et Associés,  
Genève

**Dominique Gaveau,**

Associé, CDS Avocats, Paris

**Thierry de Bovis,**

Avocat, ancien référendaire à  
la CJUE, Jeantet et Associés,  
Genève

**Bernard Felten,**

Avocat Associé, Felten &  
Associés, Luxembourg

**Cécile Villacres-Acolas,**

Associée, Rosemont Consulting  
SARL, Monaco

**Manoël Dekeyser,**

Associé, Dekeyser & Associés,  
Bruxelles

## Comment sont taxés les investissements immobiliers français des non-résidents ? Principes et dernières évolutions

- Le point de la situation concernant la fiscalité française des revenus immobiliers et plus-values immobilières
- Optimisation par déduction de charges déductibles et sous-capitalisation
- Taxe de 3%, ISF, Droits de mutation à titre gratuit
- Les obligations déclaratives des non-résidents en matière immobilière et les échanges d'informations actuels et futurs en matière immobilière
- Comment choisir le mode de détention optimal : détention directe, SCI, société opaque ou société translucide ?

## Le dispositif français anti évasion et la violation des principes européens

- L'abus de droit
- Les dispositifs anti évasion à l'aune du droit communautaire

## Véhicules luxembourgeois & véhicules monégasques

- Quelles options depuis le Luxembourg ? Quelles restructurations suite à l'avenant (septembre 2014) à la CDI franco-luxembourgeoise ?
- Le recours à la SCP Monégasque

## Investissements immobiliers en France par des résidents de Belgique, Qatar, Arabie Saoudite, Emirats Arabes Unis, Russie



## MARDI 22 MARS 2016

8.50 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

### Allocution d'ouverture par le président de séance

## COMMENT SONT TAXÉS LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS FRANÇAIS DES NON-RÉSIDENTS ? PRINCIPES ET DERNIÈRES ÉVOLUTIONS

9.00 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

### Le point de la situation concernant la fiscalité française des revenus immobiliers et plus-values immobilières

- Revenus immobiliers, plus-values immobilières : qui a la juridiction fiscale, l'Etat du situs de l'immeuble ou l'Etat de la résidence du propriétaire ?
- Les problèmes relatifs au non-résident associé d'une société de personnes française
- Imposition des revenus immobiliers des non-résidents : taux de retenue à la source sur les dividendes versés par une société française à un non-résident
- Imposition des plus-values immobilières pour les personnes physiques et pour les sociétés non-résidentes
- Modifications des modalités de calcul des plus-values imposables pour les sociétés étrangères
- Imposition forfaitaire des personnes physiques non-résidentes disposant d'une résidence en France (art 164 C CGI) : cette imposition est-elle encore susceptible de s'appliquer ?
- La problématique liée aux contributions sociales mises à charge des non-résidents relativement aux revenus fonciers et aux plus-values immobilières
- Droits de mutation à titre onéreux
- Les droits d'enregistrement en cas de cession de parts ou actions de sociétés étrangères à prépondérance immobilière
- Situation actuelle relative à l'obligation de désigner un représentant fiscal (personnes physiques et personnes morales)

10.00 | **Pierre Sappey**, Avocat, Ellis société d'avocats, Paris

### L'optimisation par la déduction de charges déductibles et la sous-capitalisation

- Articulation de l'ensemble des textes prévus par le code général des impôts français limitant le droit de déduire les intérêts d'emprunt.
- Déduction d'intérêts d'emprunts consentis par des associés)
- Les obstacles à la sous-capitalisation (art 212 CGI; dispositions générales anti-évasion; art 57 CGI)
- Dans quels cas les prêts back to back sont-ils licites ?
- Quelle structure idéale pour financer une acquisition immobilière par un non-résident de France ?

10.40

### Pause-café

11.00 | **Amandine Allix-Cieutat**, Avocat Associé, Vaslin Associés, Paris

### Taxe de 3%

- Taxe de 3% sur la valeur vénale des immeubles possédés par certaines personnes morales (art 990 D-G CGI)
- Influence du développement du réseau de con-

ventions d'échange d'informations  
• Incertitude liée à la révision annuelle par l'administration fiscale de la liste des pays coopératifs

11.40 | **Patrice Lefèvre-Péaron**, Associé, Jeantet et Associés, Genève

### Impôt de solidarité sur la fortune (ISF)

- Rappel des règles applicables en matière d'impôt sur la fortune applicables aux biens immobiliers situés en France
- La notion de société à prépondérance immobilière en matière d'ISF
- L'impossibilité de prendre en considération les comptes courants d'associés

• Articulation du champ territorial de l'ISF et des dispositions conventionnelles dans le cadre des sociétés qui détiennent un bien immobilier français sans être à prépondérance immobilière  
• Particularités propres aux non-résidents du Qatar, des Emirats Arabes Unis et d'Arabie Saoudite (exonérations d'ISF mais pas sur tout)

12.20

### Déjeuner



13.50 | **Pierre Sappey**, Avocat, Ellis société d'avocats, Paris

### Les obligations déclaratives des non-résidents en matière immobilière et les échanges d'informations actuels et futurs en matière immobilière

- Obligations déclaratives mises à la charge de l'administrateur d'un trust
- Imprimés obligatoires à compter du 1<sup>er</sup> jan. 2014
- Renforcement des sanctions pour défaut de déclaration
- Obligations déclaratives en cas de cession de sociétés immobilières en France
- Les échanges d'informations

14.30 | **Patrice Lefèvre-Péaron**, Associé, Jeantet et Associés, Genève

### Droits de mutation à titre gratuit

- Droits de donation et de succession applicables aux biens immobiliers situés en France
- Droits de donation et succession applicables aux titres de sociétés à prépondérance immobilière
- Risques de doubles impositions et application des conventions fiscales
- Évolution récente de la jurisprudence relative à l'application de la convention monégasque en

matière de droits de succession

- Donations et successions de parts de sociétés qui sans être à prépondérance immobilière possèdent des biens immobiliers situés en France
- Règlement du 17 août 2015 en matière de succession internationales : conséquences pratiques au regard des droits de mutation à titre gratuit ?

15.30

Pause-café

## CHOIX DU MODE DE DÉTENTION

15.50 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

### Comment choisir le mode de détention optimal : détention directe, SCI, société opaque ou société translucide ?

- Distinguer opacité / translucidité
- Opacité imposée : la société française opaque (imposable à l'IS) par sanction : comment éviter les pièges en choisissant intelligemment la forme de la société (activités à risque, personnes morales à risque) ? Dans quels cas des sociétés civiles peuvent se voir traitées comme des sociétés opaques ?
- Opacité choisie : les avantages de l'opacité pour l'associé non-résident (pas d'imposition tant que les dividendes ne sont pas distribués)
- Conséquences de l'opacité pour l'associé non résident :
  - Quelle imposition des revenus distribués par la société opaque à l'associé non-résident ?
  - La retenue à la source sur les dividendes versés à des associés non-résidents : quelles

conventions fiscales bilatérales signées par la France exonèrent les dividendes versés par une société française à un associé non-résident ? Luxembourg, Danemark, EAU, Qatar,...

- Effet de la directive mère-fille sur l'imposition des dividendes versés à une société mère

- La société translucide / les problèmes juridiques et fiscaux des sociétés de personnes
- Les règles de territorialité applicables aux sociétés de personnes françaises
- La situation des associés non-résidents d'une société de personnes française
- Incidence éventuelle des conventions fiscales : quelles conventions explicitent la situation des sociétés de personnes : conventions avec la Belgique, le Luxembourg, la Suisse, le Royaume-Uni, Etats-Unis

17.20

Fin de la première journée de la conférence



## MERCREDI 23 MARS 2016

8.50 | **Maryse Naudin**, Associée, Tirard, Naudin, Paris

### Allocution d'ouverture par le président de séance

## LE DISPOSITIF FRANÇAIS ANTI ÉVASION ET LES SCHÉMAS INTERNATIONAUX D'OPTIMISATION

9.00 | **Dominique Gaveau**, Associé, CDS Avocats, Paris

### L'abus de droit

- L'administration fiscale française et le juge français face aux montages fiscaux
- La jurisprudence en matière d'abus de droit en matière de montages immobiliers
- Comment sécuriser les holdings étrangères et éviter l'abus de droit ?
- Comment les propriétaires non-résidents peu-

vent renverser la présomption d'abus de droit en démontrant la réalité des opérations (substance économique) ?

- Comment structurer la société de manière à sécuriser les investissements effectués en France par des non-résidents ?

10.00 | **Dominique Gaveau**, Associé, CDS Avocats, Paris

### Particularités et pièges de l'immobilier équipé

10.20 | **Thierry de Bovis**, Avocat, ancien référendaire à la CJUE, Jeantet et Associés, Genève

### Investissements immobiliers et dispositifs anti évasion à l'aune du droit communautaire

- Art 57, art 238, art 155, art 123 bis, art 209B
- Incompatibilités entre le droit fiscal français et les principes fondamentaux constitutionnels et européens
- Conséquences de la jurisprudence de la CJUE

afférente aux libertés de circulation des capitaux et de la liberté d'établissement

- Le Conseil d'Etat et les principes fondamentaux communautaires

11.00

### Pause-café

## VÉHICULES LUXEMBOURGEOIS & VÉHICULES MONÉGASQUES

11.20 | **Bernard Felten**, Avocat Associé, Felten & Associés, Luxembourg

### Détenir les investissements immobiliers en France depuis le Luxembourg : quelles options ? Quelles restructurations suite à l'avenant (septembre 2014) à la CDI franco-luxembourgeoise ?

- Convention Franco-luxembourgeoise et immobilier : une époque révolue. Entrée en vigueur et période de transition
- Points sur les solutions entreprises : restructurations et cessions
- Quelles sont les conséquences des restructurations abusives ?

- Imposition des plus-values pour des particuliers non-résidents ? Existe-t-il des prélèvements sociaux ?
- Solutions envisagées pour de nouveaux investissements
- Business Case : acquisition d'un vignoble dans le Bordelais pour le compte d'un investisseur chinois

12.00 | **Cécile Villacres-Acolas**, Associée, Rosemont Consulting SARL, Monaco

### Le recours à la SCP Monégasque pour la détention du patrimoine immobilier français des non-résidents

- Aspects juridiques et fiscaux monégasques.
- Société Civile Particulière (SCP) : Optimisation fiscale pour des non-résidents

- SCP : optimisation successorale
- Pistes de restructuration des schémas existants
- Spécificités pour les résidents monégasques

12.40

### Déjeuner





**MERCREDI 23 MARS 2016**

---

**INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN FRANCE PAR DES  
RÉSIDENTS DE BELGIQUE, DU GOLFE PERSIQUE, DE RUSSIE**

14.10 | **Manoël Dekeyser**, Associé, Dekeyser & Associés, Bruxelles

**La détention d'actifs immobiliers en France par des résidents belges**

- L'utilisation d'une SCI française ou d'une société civile particulière monégasque est-elle adaptée pour une personne physique ou morale résidente de Belgique ?
- L'utilisation d'une structure belge : quelle type de structure ? (société immobilière, holding détenant une société immobilière française, fondation belge, ...)
- Quelle fiscalité à l'achat ?
- Quelle fiscalité sur les flux de revenus ?
- Quelle fiscalité à la sortie ?

15.00 | **Cécile Villacres-Acolas**, Associée, Rosemont Consulting SARL, Monaco

**Montages pour des investissements immobiliers en France pour les investisseurs du Golfe (Qatar, Emirats Arabes Unis, Arabie Saoudite) : des conventions fiscales avantageuses**

15.40

Pause-café

16.00 | Rosemont Consulting SARL, Monaco

**La détention d'actifs immobiliers en France par des résidents russes**

17.00

Fin de la conférence

## FISCALITÉ IMMOBILIÈRE FRANÇAISE POUR LES NON-RÉSIDENTS

### Informations pratiques

#### Renseignements et inscriptions

par tél : +41 (0)22 849 01 11  
par fax : +41 (0)22 849 01 10  
par e-mail : [info@academyfinance.ch](mailto:info@academyfinance.ch)  
par courrier : Academy & Finance SA,  
16, rue Maunoir CP 6069, CH-1211 Genève 6  
[www.academyfinance.ch](http://www.academyfinance.ch)

#### Lieu de la conférence

Hôtel le Royal  
12 boulevard Royal, Luxembourg

#### Prix

22 & 23 mars : 1680 euros  
22 mars uniquement : 890 euros  
23 mars uniquement : 890 euros  
Inscriptions supplémentaires : - 50%

#### Inscription et paiement

Règlement par carte de crédit. Le montant facturé sera débité dès réception des informations relatives à la carte. S'il vous est impossible de payer par carte de crédit nous acceptons un paiement par virement bancaire. Veuillez dès lors le mentionner sur le bulletin d'inscription ou envoyez-nous un email à l'adresse [info@academyfinance.ch](mailto:info@academyfinance.ch). Dans tous les cas, une facture vous sera transmise par email.

#### Annulation

Les annulations reçues avant le 22 février 2016 seront remboursées à hauteur de 80%. Les annulations reçues entre le 22 février et le 8 mars 2016 seront remboursées à hauteur de 50% du prix de l'inscription. Les annulations reçues après le 8 mars 2016 ne seront pas remboursées. Pour être prise en compte, toute annulation doit être formulée par écrit (courrier ou télécopie) avant la conférence. Si l'annulation n'est pas reçue par courrier ou par fax avant la conférence, le montant total de l'inscription sera dû. Un remplacement est admis à tout moment. Il doit être communiqué par écrit avant la conférence.

### Bulletin d'inscription

OUI, je m'inscris à la conférence "Fiscalité immobilière française pour les non-résidents" à Luxembourg les 22 et 23 mars 2016 et je choisis

☐ 22 & 23 mars 2016 ☐ 22 mars 2016 ☐ 23 mars 2016

Pour plus de confort, inscrivez-vous par téléphone au +41 (0)22 849 01 11.

#### 1<sup>ER</sup> INSCRIT

Prénom et nom.....  
Fonction.....  
E-mail.....

#### 2<sup>ÈME</sup> INSCRIT (-50%)

Prénom et nom.....  
Fonction.....  
E-mail.....

Société.....  
Adresse.....  
Code postal.....Ville.....  
Tél ..... Fax.....

Mastercard ☐ VISA ☐ AMEX ☐

N° de carte: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ Date d'expiration: \_\_\_\_/\_\_\_\_

Nom du détenteur de la carte .....

Adresse du détenteur de la carte AMEX .....

Date ..... Signature.....

Les organisateurs se réservent le droit de modifier le programme si, malgré tous leurs efforts, les circonstances les y obligent.