

# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE FRANÇAISE DES NON-RÉSIDENTS

Comment sécuriser vos schémas de détention

**Maryse Naudin,**

Avocate associée,  
Tirard, Naudin, Paris

**Patrice Lefèvre-Péaron,**

Associé, Jeantet, Genève

**Rémi Dhonneur,**

Partner, Kramer Levin Naftalis  
& Frankel LLP, Paris

**Cécile Villacres-Acolas,**

Associée, Rosemont Consulting,  
Monaco

**Maria Perekopskaia,**

Legal Advisor, Rosemont  
Consulting, Monaco

**Comment sont taxés les actifs immobiliers français des non-résidents ?**

**Principes et dernières évolutions**

- Le point sur la fiscalité française des revenus immobiliers et des plus-values
- Impôt de solidarité sur la fortune, taxe de 3%, droits de mutation à titre gratuit
- Comment choisir le mode de détention optimal : détention directe, SCI, société opaque ou société translucide ?

**Le dispositif français anti évasion et les solutions d'optimisation**

- L'abus de droit: comment structurer la société de manière à sécuriser les investissements effectués en France par des non-résidents ?

**Quelles structures étrangères de détention ?**

- Quelles solutions d'optimisation fiscale pour les non-résidents dans le nouveau contexte ? Quels schémas ne tiennent plus et par quoi les remplacer ?
- Le recours à la SCP Monégasque

**Quelles solutions pour les investissements immobiliers en France des résidents du Golfe Persique et de Russie ?**

- Montages pour des investissements immobiliers en France pour les investisseurs du Golfe (Qatar, Emirats Arabes Unis, Arabie Saoudite)
- La notion de prépondérance immobilière «assouplie » pour les résidents du Golfe
- Conséquences de la récente législation fiscale russe sur les résidents fiscaux russes possédant des actifs immobiliers en France



8.50 | **Maryse Naudin**, Avocate 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**, Avocate 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)

9.45 | **Patrice Lefèvre-Péaron**, Associé, Jeantet, 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)

10.30

## Pause-café

10.45 | **Rémi Dhonneur**, Partner, Kramer Levin Naftalis & Frankel LLP, 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

11.15 | **Patrice Lefèvre-Péaron**, Associé, Jeantet, 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 ?

## CHOIX DU MODE DE DÉTENTION

12.00 | **Maryse Naudin**, Avocate associée, Tirard, Naudin, Paris

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

13.00

## Déjeuner



## QUELLES STRUCTURES ÉTRANGÈRES DE DÉTENTION ?

14.30 | **Rémi Dhonneur**, Partner, Kramer Levin Naftalis & Frankel LLP, 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 ?

15.15 | **Rémi Dhonneur**, Partner, Kramer Levin Naftalis & Frankel LLP, Paris

### Quelles solutions d'optimisation fiscale pour les non-résidents dans le nouveau contexte ? Quels schémas ne tiennent plus et par quoi les remplacer ?

- Le régime des plus-values immobilières: le cas d'exonération
- Les structures de détention simples : exemples : SCI, SARL de famille et loueur en meublé
- Suite à l'avenant à la CDI franco-luxembourgeoise, le retour aux grands classiques

- Réorganisation des structures double-tier étrangères: la transparence du pays d'origine, réorganisation des trusts, fondations et gestion du contrôle fiscal en France.

16.00

### Pause-café

16.15 | **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

## INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS EN FRANCE PAR DES RÉSIDENTS DU GOLFE PERSIQUE ET DE RUSSIE

17.00 | **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

- Panorama des principales évolutions législatives pour les non-résidents en matière de fiscalité immobilière
- L'attractivité de l'immobilier français pour les investisseurs du Golfe accrue par des conventions fiscales avantageuses : focus sur les points clefs

- L'optimisation fiscale de la détention immobilière au travers des investissements mobiliers fait en France
- La notion de prépondérance immobilière «assouplie» pour les résidents du Golfe
- La clause de la nation la plus favorisée

17.30 | **Maria Perekopskaia**, Legal Advisor, Rosemont Consulting SARL, Monaco

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

- Principales règles juridiques et fiscales relatives à l'acquisition d'un bien immobilier en France
- Optimisation fiscale de la détention d'actifs immobiliers français via l'utilisation de SCI françaises ou SCP monégasques
- Restructuration d'actifs immobiliers français en conformité avec la législation en vigueur dans un but d'optimisation fiscale

- Analyse des principales dispositions de la Convention fiscale du 26 novembre 1996 entre la France et la Fédération de Russie
- Conséquences de la récente législation fiscale russe sur les résidents fiscaux russes possédant des actifs immobiliers en France
- L'influence du règlement européen n°650/2012 relative aux successions internationales sur les clients russes ayant des actifs immobiliers en France

18.00

### Fin de la conférence



# FISCALITÉ IMMOBILIÈRE FRANÇAISE DES 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 Métropole  
4 Avenue de la Madone, Monaco  
T: +377 93 15 15 15

### Prix

890 euros  
Inscriptions supplémentaires de la même  
société: - 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 accepterons 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 23 mai 2016 seront remboursées à hauteur de 80%. Les annulations reçues entre le 23 mai et le 8 juin 2016 seront remboursées à hauteur de 50% du prix de l'inscription. Les annulations reçues après le 8 juin 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 Monaco le 23 juin 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.