



FISCALITÉ

Les non-résidents, grands perdants de la réforme IFI

Bien que le passage à l'IFI ait certainement charmé bien des contribuables français, les non-résidents des pays non liés par une convention fiscale sont probablement les grands perdants de la réforme de l'ISF et peuvent s'attendre à une taxation plus importante au titre de l'IFI.

Marion Chapel-Massot, directeur associé, Decarion Gestion Privée

L'article 31 de la loi de finances pour 2018 a institué l'impôt sur la fortune immobilière (codifié aux articles 964 à 983 du Code général des impôts) qui se substitue à l'ISF à compter de cette année. Ce nouvel impôt concerne tous les contribuables résidents et non-résidents qui justifient détenir plus de 1,3 M€ de biens immobiliers (directs et indirects) dans leur patrimoine au 1^{er} janvier de l'année. Le patrimoine taxable regroupe les actifs immobiliers du conjoint, marié ou pacsé, du concubin notoire et des enfants mineurs.

Il convient de rappeler que la notion de résidence fiscale s'apprécie au 1^{er} janvier. Un contribuable résident fiscal français qui modifie sa résidence fiscale en cours d'année sera redevable de l'IFI en France sur son patrimoine immobilier mondial.

De manière similaire, un résident fiscal étranger qui s'installe en France en cours d'année n'est pas assujéti à l'IFI en France au titre de cette année. Il le deviendra au titre de l'année suivant son retour sur son patrimoine immobilier mondial.



Dans le contexte international, la question que l'on peut se poser réside dans l'application des conventions fiscales entre les pays concernés.

A prime abord, le bénéfice des conventions fiscales internationales visant à éliminer la double imposition à l'impôt sur la fortune devrait s'appliquer sans difficulté par analogie à l'IFI et protéger partiellement les non-résidents de l'élargissement

de l'assiette taxable. En effet, le rapport n°273 de l'Assemblée nationale précise qu'en qualifiant ce nouvel impôt sur la fortune, l'IFI s'inscrit dans les catégories généralement retenues par les conventions fiscales. L'administration confirme (BOI-PAT-IFI-10, n° 30) que les principes guidant l'interprétation des conventions fiscales en matière d'ISF s'appliquent en matière d'IFI, mais considère qu'une convention applicable à l'ISF ne l'est pas nécessairement à l'IFI, un examen au cas par cas des stipulations conventionnelles étant nécessaire.

La répartition du droit d'imposer la fortune dépend en principe du lieu de situation des immeubles et du lieu de situation du propriétaire de ces biens. Pour certains biens, le droit d'imposer est partagé entre les deux États, pour d'autres, il est attribué exclusivement soit à l'État de résidence du propriétaire, soit à l'État où les biens sont situés (BOI-INT-DG-20-20-80 § 30 et s).

Peu de conventions bilatérales relatives à l'impôt sur la fortune

La France a conclu plusieurs conventions fiscales en matière d'impôt sur la fortune. Il existe notamment des conventions avec les pays suivants : Afrique du Sud, Albanie, Algérie, Allemagne, Arabie Saoudite, Argentine, Arménie, Autriche, Azerbaïdjan, Bahreïn, Bolivie, Canada, Province du Québec, Chili, Chypre, Égypte, Émirats Arabes Unis, Espagne, Estonie, États-Unis, Finlande, Gabon, Géorgie, Guinée, Hongrie, Inde, Indonésie, Israël, Italie, Kazakhstan, Koweït, Lettonie, Libye, Lituanie, Luxembourg, Macédoine, Malte, Ile Maurice, Mongolie, Namibie, Norvège, Sultanat d'Oman, Ouzbékistan, Pays-Bas, Philippines, Pologne, Qatar, Roumanie, Russie, Slovaquie, Slovénie, Suède, Suisse, République tchèque, Ukraine, Viêt-Nam, Zimbabwe.

Certains non résidents vont subir plus d'IFI que d'ISF

Avant le 1^{er} janvier 2018, en l'absence de dispositions conventionnelles, les non-ré-

sidents n'étaient soumis à l'ISF que sur les titres de sociétés à prépondérance immobilière et sur les titres de sociétés ou organismes mentionnés à l'article 750 ter alinéa 2 du CGI détenant des immeubles situés en France et contrôlées par leur groupe familial.

Malheureusement, le nouveau texte ne reprend pas les dispositions favorables aux non-résidents. Ces derniers sont désormais soumis aux mêmes dispositions que les résidents : la fraction de la valeur représentative des biens immobiliers détenus au bilan est soumise à l'IFI, quelle que soit la proportion que le bien immobilier imposable représente au bilan, quel que soit le seuil de participation ou le nombre de degrés d'interposition. Ainsi, un non résident associé dans une société qui n'est pas à prépondérance immobilière pouvait ne pas être soumis à l'ISF, mais le sera à l'IFI.

L'assiette IFI est donc potentiellement plus large que celle de l'ISF en ce qui concerne les titres de sociétés. Cela pénalise principalement les non-résidents qui ne bénéficient pas de convention fiscale avec la France (Belgique, Royaume-Uni, Portugal, etc.).

Exemple : Monsieur Dupont est résident fiscal belge et associé à hauteur de 30 % dans une société belge. Cette société détient à son actif un immeuble imposable situé en France valorisé 10 M€ et des actifs financiers en France pour 12 M€. La société n'étant pas à prépondérance immobilière, Monsieur Dupont qui ne contrôle pas avec son groupe familial la société, n'était pas imposable à l'ISF français.

Désormais il sera soumis à l'IFI à hauteur de 3 M€ (valeur des actifs de la société - 3M€ x 30%). La Belgique n'étant pas liée à la France par une convention fiscale concernant l'impôt sur la fortune, cet impôt restera dû.

Pour les autres non-résidents, l'extension de la base taxable peut être neutralisée par les mécanismes évitant la double imposition prévue par les conventions fiscales internationales.

Des dispositions conventionnelles protègent les non-résidents

Ces conventions prévoient généralement que les biens immobiliers sont imposables dans le pays où ils sont situés et appliquent le même principe aux titres de sociétés dont l'actif est principalement constitué d'immeubles situés dans ce

Des règles plus complexes et parfois moins favorables

Les non-résidents étaient déjà taxés à l'ISF sur leurs seuls biens et droits immobiliers situés exclusivement en France, qu'ils soient détenus directement ou indirectement pour un montant supérieur ou égal à 1,3 M€. Les placements financiers des non-résidents fiscaux français étaient expressément exonérés, à l'exception des titres de participation, des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées et des titres de sociétés détenues par un non-résident à plus de 50 %.

Les règles de base restent inchangées. Reprenant les règles applicables en matière d'ISF, le nouveau régime prévoit notamment que les non-résidents ne sont imposables à l'IFI que sur leur patrimoine immobilier situé en France. A première lecture, ce texte pouvait paraître proche de celui que les non-résidents connaissaient jusqu'à présent au regard de l'ISF, mais une lecture plus approfondie montre que ce nouveau dispositif est plus complexe et parfois moins favorable. Les règles de valorisation sont identiques à celles de l'ISF, l'abattement de 30 % sur la résidence principale ne s'appliquant toujours pas pour les non-résidents.

Les redevables domiciliés hors de France, quel que soit le montant de leur patrimoine immobilier, doivent déclarer leur patrimoine immobilier dans la déclaration 2042.

pays : c'est le cas des sociétés à prépondérance immobilière. Cela permet ainsi aux associés de telles sociétés de se prévaloir du droit conventionnel et d'éviter la nouvelle taxation à l'IFI français.

Exemple : La convention fiscale franco-allemande relative à l'ISF attribue (article 19) à l'État de situation du bien le droit d'imposer les biens immobiliers, les titres de sociétés à prépondérance immobilière et les biens qui font partie de l'actif d'un établissement stable. Tous les autres biens sont imposables à l'ISF dans l'État de résidence du propriétaire.

A noter que l'impôt sur la fortune a été aboli en Allemagne le 1^{er} janvier 1997. Un français résident fiscal allemand ne devra donc pas payer d'IFI en France sur ces participations dans une société qui n'est pas à prépondérance immobilière.

Attention à certains pièges

Le crédit-bail immobilier (CBI), anciennement considéré comme un actif mobilier dans l'ISF, devient taxable de plein droit à l'IFI et même s'il est détenu par une société interposée.

Les contrats d'assurance vie souscrits en France ou à l'étranger (comme au Luxembourg) à hauteur de la valeur des unités de comptes investies dans des actifs immobiliers situés en France, comme les SCPI par exemple. Les fonds en euros immobiliers ne seraient, eux, pas taxables

à l'IFI mais cela reste à confirmer par des commentaires au Bofip.

Par contre la valeur des parts de SCPI détenus dans des fonds interne dédiés entrent dans le calcul de l'assiette IFI, même lorsque le contrat est situé à l'étranger.

Quid des Français impatriés ?

Les expatriés qui rentrent en France en 2018 devront effectuer leur première déclaration en mai 2019 sur la base de la valeur de leur patrimoine immobilier mondial au 1^{er} janvier. La loi maintient le régime des « impatriés », selon lequel les personnes qui n'ont pas été domiciliées fiscalement en France au sens de l'article 4B du CGI pendant les cinq dernières années ne sont soumises à l'IFI, au titre des cinq années suivant leur impatriation, qu'à raison de leurs biens immobiliers situés à l'étranger. Ainsi un impatrié qui a passé plus de cinq ans hors de France et qui conserve un bien immobilier acquis dans son ancien pays de résidence, ne se verra pas taxé à l'IFI au titre de ce bien pendant cinq ans.

La création de l'IFI emporte donc quelques conséquences non favorables aux non-résidents de France qui sont installés dans des pays non liés par une convention fiscale. Nous conseillons de réaliser une étude fiscale précise pour les non-résidents afin de déterminer s'ils sont ou non redevables du nouvel IFI en France. ■