



SCI à l'international, points de vigilance ?

Quelle structuration adaptée pour détenir un bien immobilier en France... ? Question à laquelle le non-résident, ou le résident fiscal français ayant un projet d'expatriation est confronté.

Dans un contexte franco-français, la détention par l'intermédiaire d'une SCI présente des avantages civils quant à l'organisation patrimoniale (éviter l'indivision, aménagement des pouvoirs des associés/gérants, etc.) et fiscaux (possibilité de loger de la dette et réduire la valeur des parts à transmettre).

Dans un contexte international, il convient d'analyser minutieusement les conséquences fiscales de ce mode de détention, afin d'éviter de subir une double imposition, en France et à l'étranger, ou à l'inverse afin d'optimiser la détention (1.) et la transmission (2.) de son patrimoine.

1. Détenir un bien immobilier par le biais d'une SCI

a. Au regard de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI)

En l'absence de convention fiscale liant la France et le pays de résidence de l'associé non-résident, ce dernier est redevable de l'IFI sur les parts/actions des sociétés françaises ou étrangères, à hauteur de la valeur des immeubles détenus en France, peu importe que cet actif représente +/- de 50 % de l'actif social.

Les non-résidents dont l'État a conclu une convention avec la France peuvent se retrouver dans une situation plus favorable. Selon les dispositions de la convention, ils peuvent ne pas être soumis à taxation en France, si la convention ne vise pas les parts de sociétés à prépondérance immobilière,

ou encore n'être soumis à taxation en France que si l'immobilier détenu en France représente plus de la moitié de la valeur de l'ensemble de l'actif (ex : cas des résidents suisses). Ils peuvent également être complètement exonérés dans certains cas (ex : les résidents saoudiens sont exonérés d'IFI, si la valeur de leurs placements financiers français excède celle de l'immobilier).

b. Au regard de l'impôt sur le revenu

Dans un contexte transfrontalier, il arrive que l'État de résidence qualifie les revenus distribués aux associés non-résidents, et provenant d'une location « nue » (non meublée) de « dividendes », alors que la France taxe ces revenus dans la catégorie de « l'impôt foncier ». Les impôts n'étant pas de même nature, il y a un risque de double imposition car l'un ne peut être imputé sur l'autre (ex : cas notamment dans un contexte franco-belge).

2. Céder et transmettre en cas de détention par une SCI

a) Au regard de la plus-value immobilière

Une SCI qui vend un bien en France sera soumise à l'impôt sur la plus-value dans la mesure où le bien cédé est situé en France. En l'absence de convention fiscale, il convient de vérifier l'impact fiscal de la plus-value réalisée par un associé non-résident, dans son pays de résidence.

Lorsqu'un non-résident cède ses parts, il pourrait, selon la rédaction de la convention fiscale liant son État de résidence à la France, n'être redevable

d'un impôt de plus-value que dans son État de résidence, ou, dans d'autres cas uniquement si la société dont il cède les parts détient une majorité de ses actifs en France (majorité des conventions OCDE).

Dans d'autres cas, le fait de détenir le bien par l'intermédiaire d'une SCI peut également faire obstacle à certaines exonérations légales spécifiques aux non-résidents détenant des biens immobiliers en direct.

b) Au regard des droits de donation/succession

La fiscalité en matière de donation/succession dépend là encore, de l'existence ou non d'une convention fiscale, de sa rédaction et de son interprétation par les administrations fiscales des États contractants. Certaines aboutissent à ne taxer les parts que dans l'État de résidence du donateur/défunt (convention franco-libanaise, en matière de succession) quand d'autres privilégieront le critère de prépondérance immobilière en France, pour donner droit à la France d'imposer (convention franco-américaine).

La transmission des comptes courants mérite également une attention particulière.

Lors de la réflexion qui entoure le mode d'acquisition d'un bien immobilier situé en France, il est essentiel de mener une étude globale et approfondie de l'impact juridique et fiscal, sur le long terme, selon les objectifs poursuivis : occupation, location, transmission, conséquences en cas d'expatriation etc. ■

Par Guillaume Dozinel, associé Gestion Financière Privée (GEFIP)
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé Etude LETULLE