



# Immobilier étranger : quelles obligations fiscales ?

Nous avons signalé l'obligation de déclarer ses biens immobiliers par tous les propriétaires. Bien que les biens immobiliers situés à l'étranger soient exclus de cette obligation, l'administration fiscale française y porte un intérêt en les prenant en considération pour la détermination de certains impôts.

## L'IFI au titre de la détention

Par principe, les personnes physiques résidentes fiscales en France sont soumises à une obligation fiscale illimitée, c'est-à-dire qu'elles relèvent de l'IFI pour l'ensemble de leur patrimoine immobilier détenu, directement ou indirectement, en France et à l'étranger. Ainsi, l'administration fiscale, ne s'arrête pas aux frontières du territoire.

Le droit interne prévoit une exception à ce principe avec le régime de faveur des personnes dites « impatriées ». En effet, pour les contribuables qui deviennent résidents fiscaux français après avoir été fiscalement domiciliés hors de France pendant au moins cinq ans, l'IFI ne portera temporairement que sur les biens et droits immobiliers situés en France. Les biens des impatriés situés à l'étranger sont ainsi exonérés de l'IFI, si le contribuable conserve son domicile fiscal en France, et ce jusqu'au 31 décembre de la 5<sup>e</sup> année suivant celle au cours de laquelle il est devenu (ou redevenu) résident fiscal de France. Cette mesure est applicable lorsque les conditions sont réunies, quel que soit le motif de l'établissement du domicile fiscal en France que ce soit, par exemple, pour la retraite ou encore pour une mobilité professionnelle.

Dès lors qu'il existe une convention fiscale entre la France et le pays dans lequel le contribuable détient des biens immobiliers, il sera possible d'éliminer la double imposition si elle existe.

Dans la majorité des cas, un mécanisme d'imputation s'applique. En effet, si le contribuable relève d'un impôt sur le capital équivalent à l'IFI dans le pays

dans lequel il possède des biens immobiliers, il bénéficie d'un crédit d'impôt à raison de l'impôt payé à l'étranger sur les mêmes actifs.

Dans certaines conventions fiscales plus rares (comme les Pays-Bas par exemple), il sera prévu une répartition du droit d'imposer, c'est-à-dire que la France ne pourra imposer à l'IFI les actifs d'ores et déjà imposables aux Pays-Bas.



## Les biens détenus hors du territoire par un résident fiscal de France emportent des conséquences fiscales

Quel que soit le lieu de situation des biens immobiliers, l'IFI devra être déclaré en mai / juin, et l'impôt acquitté avant le 15 septembre de l'année d'imposition par le contribuable français.

### La plus-value en cas de cession

A l'occasion de la vente du bien immobilier situé à l'étranger, un impôt sur la plus-value de cession est dû en France pour les cédants résidents fiscaux français. Cet impôt est liquidé selon les mêmes impôts et taxes que si le bien

était situé en France. Dans la majorité des cas, ces plus-values immobilières sont également fiscalisées par le pays dans lequel se situe le bien.

Dès lors que la France aura conclu une convention fiscale avec le pays dans lequel le bien immobilier est situé, il sera possible d'éliminer la double imposition. La convention pourra prévoir une imposition exclusive dans le lieu de situation du bien, ou un mécanisme d'imputation.

A titre d'exemple, la convention fiscale franco-espagnole en matière d'impôt sur le revenu prévoit une imposition sur la plus-value immobilière espagnole en France (pays de résidence fiscale du vendeur) et en Espagne (lieu de situation du bien générateur de cette plus-value). Pour éviter cette double imposition, un mécanisme de crédit d'impôt est prévu concernant la France, pour l'imposition des revenus provenant d'Espagne et perçus par un résident fiscal français. Il permet de réduire l'impôt sur la plus-value payable en France de la fiscalité payée en Espagne.

Dès lors que la plus-value réalisée à l'étranger n'est pas exonérée en France, le contribuable français sera dans l'obligation de souscrire, dans le mois suivant la cession du bien situé à l'étranger, une déclaration cerfa auprès du Centre des Finances Publiques dont il dépend.



**A retenir :** Les biens détenus hors du territoire national par un résident fiscal de France emportent des conséquences fiscales, qui peuvent être anticipées, notamment par un conseil avisé sur les modes de détention de ses biens lors de l'acquisition. ■

Par Guillaume Dozin, associé Gestion Financière Privée (GEFIP)  
et Véronique Drilhon-Jourdain, notaire associé étude Letulle